



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0225  
Stichting Weller Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 2  
6400 AA Heerlen

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

Datum 16 mei 2022  
Betreft Toezichtbrief 2022

**Contactpersoon**

████████████████████  
████████████████████

Geacht bestuur,

**Datum**  
16-05-2022

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat de Aw op uw corporatie heeft uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

**Ons Kenmerk**  
H551353

### **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 in een aparte brief, waarvan u de definitieve versie op 23 december 2021 heeft ontvangen.

### **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 vervolgfafspraken, 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 en governance-inspectie**

In het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2020
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Raadsverslagen, integriteitsbeleid, website, toezichtsvisie en ontvangen informatie n.a.v de gestelde vragen.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
16-05-2022

**Ons Kenmerk**  
H551353

## **Conclusie**

Op basis van de governance-inspectie concludeert de Aw dat Weller Wonen op dit moment een belangrijke ontwikkeling doormaakt om aan de criteria voor good governance te voldoen. De Aw beoordeelt per saldo de risico's in de governance voor Weller Wonen in de risicocategorie 'midden' met de aantekening dat zij op de goede weg is met betrekking tot het integriteitsbeleid, waaronder het voorkomen van de schijn van belangenverstrengeling en onverenigbaarheden. Voor de komende tijd is het van belang dit goed verankerd te krijgen binnen de organisatie en levend te houden.

Op basis van de uitgevoerde basisbeoordeling en de governance inspectie beoordeelt de Aw op onderstaande onderdelen in de risicocategorie als 'midden':

- Governance - Opzet en werking besturing
- Governance - Opzet en werking intern toezicht,
- Financiële continuïteit niet-daeb (verbinding)
- Sturing en beheersing organisatie - beheerkosten niet-daeb en kwaliteit van data.

De risico inschatting voor de overige risicogebieden van het beoordelingskader beoordeelt de Aw als laag.

De Aw legt u geen interventies op maar maakt wel onderstaande toezichtafspraken met u.

## **Toezichtafspraken**

Financiële continuïteit niet-daeb tak verbinding

- De Aw verwacht van u om haar eens per half jaar op de hoogte te brengen van de door u genomen maatregelen om de exploitatieresultaten in de niet-daeb tak verbinding te verbeteren.

Sturing en beheersing organisatie - kwaliteit data

- De Aw verwacht dat u passende maatregelen neemt om de kwaliteit van de ingediende data te verbeteren. U informeert mij voor 1 juli 2022 over de genomen maatregelen om voldoende kwaliteit te borgen.

Governance

- U informeert de Aw eens per half jaar over de integriteitssessies, onverenigbaarheden en (schijn van) belangenverstrengeling welke gehouden zijn en wat daar uit voort vloeit.
- U houdt de Aw op de hoogte over de toekomstige besluiten over een nieuwe (top)structuur en strategische koers.
- De Aw verwacht een terugkoppeling van de dialoog tussen RvC en bestuur over integriteit met betrekking tot de werkgeversrol.
- De Aw verwacht van u een compleet en helder aanbestedingsbeleid voor 1 juli 2022.

De Aw zal periodiek (eens per half jaar) met u in gesprek gaan over de genoemde punten en zal zelf het initiatief nemen voor een afspraak met u.

### **Voorgaande beoordelingen**

Op 28 januari 2021 stuurde de Aw u een toezichtsbrief met een aantal toezichtsafspraken op de onderdelen financiële continuïteit van met name de niet-daeb tak en de verbindingen en de governance van de organisatie.

U heeft de Aw, zoals gevraagd, over de diverse onderdelen op de hoogte gehouden en de verzochte stukken zijn ontvangen.

Deze onderwerpen zijn nog niet volledig afgewikkeld en komen bij de nieuwe beoordeling weer ter sprake. De Aw komt in deze brief op deze onderwerpen terug, de afspraken worden gecontinueerd of er worden opnieuw afspraken met u gemaakt. Deze afspraken worden genoemd onder het kopje 'Toezichtsafspraken'.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
16-05-2022

**Ons Kenmerk**  
H551353

### **Samenvatting en conclusie governance-inspectie**

De Aw concludeert dat Weller Wonen op dit moment een belangrijke ontwikkeling doormaakt om aan de criteria voor goed governance te voldoen. De Aw beoordeelt per saldo de risico's in de governance voor Weller Wonen in de risicocategorie 'midden' met de aantekening dat zij op de goede weg is met betrekking tot het integriteitbeleid, waaronder het voorkomen van de schijn van belangenverstremgeling en onverenigbaarheden. Voor de komende tijd is het van belang dit goed verankerd te krijgen binnen de organisatie en levend te houden.

#### Organisatie

De Aw heeft de indruk dat er een familiecultuur heerst bij Weller Wonen. Door deze familiecultuur en betrokkenheid bij Weller Wonen is het bewustzijn rondom integriteit, met name wat betreft onverenigbaarheden en (schijn van) belangenverstremgeling verzwakt.

De organisatie is nu op de goede weg aangezien zij het bewustzijn rondom integriteit wil vergroten en verankeren in de organisatie door integriteitssessies. Afgelopen jaar is de samenwerking en communicatie binnen de organisatie in alle geledingen versterkt. De Aw gaat ervan uit dat u deze stijgende lijn van verankering van integriteit in de organisatie vasthoudt. De Aw verzoekt haar eens per half jaar te informeren over de integriteitssessies, onverenigbaarheden en (schijn van) belangenverstremgeling, welke gehouden zijn en wat daar uit voort vloeit.

#### Bestuur en RvC

Het bestuur heeft zich het afgelopen jaar positief ontwikkeld in een constructieve samenwerking, communicatie en bewustzijn met elkaar maar ook met het MT en de gehele organisatie.

De Aw verwacht dat ze deze constructieve samenwerking en communicatie vasthoudt en verder ontwikkelt waarbij de focus ligt op een gedragen visie en bestendig beleid.

De RvC is op basis van de profielen divers en competent en heeft het afgelopen jaar een positieve ontwikkeling doorgemaakt op het gebied van bewustwording van integriteit. Ze ziet wat er nog moet gebeuren in de organisatie en neemt daar ook de nodige maatregelen. De RvC wil meer communicatie met het bestuur en sparringpartner zijn zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten.

Tussen een bestuurslid en de RvC is een verschil van inzicht in de opvatting over integriteit met betrekking tot de werkgeversrol. De Aw verwacht een terugkoppeling van de dialoog tussen RvC en bestuur op dit gebied.

### Visie van Weller Wonen en haar toekomst

Weller Wonen heeft een nieuwe visie op toezicht en bestuur ter besluitvorming bij de RvC liggen. Weller Wonen wil meer aandacht besteden aan haar kerntaken; volkshuisvestelijke taken en verduurzaming. De nieuwe visie op toezicht en bestuur zullen voor verandering en ontwikkeling in de organisatie zorgen. De Aw verzoekt om op de hoogte te worden gehouden van de toekomstige besluiten inzake deze nieuwe (top)structuur.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### ██████████ en zijn werkzaamheden

██████████ ziet signaleren en control als ██████ hoofdtak. Daarbij heeft ██████ aandacht voor compliance. Door ██████ betrokkenheid om processen en beheersmaatregelen in de lijn te verbeteren kan ██████ mogelijk in spagaat komen met ██████ onafhankelijkheid. ██████ houdt het MT scherp op de kwaliteit van de beheersmaatregelen. De Aw denkt dat bestuur en RvC ██████ meer zouden kunnen bevragen. Tevens denkt de Aw dat ██████ een meerwaarde kan hebben door als bestuur en RvC meer met ██████ de dialoog aan te gaan. U heeft aangegeven dat het aanbestedingsbeleid zal worden geactualiseerd en de Aw een overzichtelijk en helder aanbestedingsbeleid te doen toekomen voor 1 juli 2022.

**Datum**  
16-05-2022

**Ons Kenmerk**  
H551353

### **Financiële continuïteit niet-daeb (verbinding) en sturing en beheersing niet-daeb tak**

Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. De Aw onderzocht of uw corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. In de daeb tak voldoet u aan de gestelde ratio's. In de niet-daeb tak en verbindingen voldoet u niet aan de gestelde ratio's en is er ten opzichte van de vorige beoordeling in januari 2021 weinig veranderd. De Aw herhaalt daarom een groot gedeelte van wat zij u toen schreef:

Uit uw verantwoordings- en prognose informatie blijkt dat de ICR en de LTV voor de niet-daeb activiteiten in de TI in ruime mate nog niet voldoen aan de gestelde normen. Dit wordt mogelijk verklaard doordat dit deel van de TI de interne lening voor alle niet-daeb activiteiten bevat. Het merendeel van de niet-daeb activiteiten vindt echter plaats in de verbindingen (m.n. Maankwartier). Het grootste deel van de waarde van het niet-daeb bezit en de bijbehorende kasstromen verantwoordt u daarom in de verbindingen. Met ingang van 2021 verwachtte u zowel in de niet-daeb TI als in de verbindingen positieve kasstromen, waarbij de interne lening jaarlijks wordt afgelost. Op dit moment is bijna de helft van uw bedrijfsonroerendgoed van Maankwartier nog niet verhuurd. Het betreft hier vooral kleinschalige detailhandelvoorzieningen. Hierdoor zijn de huuropbrengsten nog steeds te laag. Eerdere maatregelen van Weller hebben onvoldoende resultaat gebracht. U bent bezig om nu andere maatregelen te nemen. Op basis van deze informatie beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de niet-daeb tak verbinding in de risicocategorie midden. De Aw verzoekt u om haar eens per half jaar op de hoogte te houden van de door u genomen maatregelen om de resultaten in de niet-daeb tak verbinding te verbeteren.

### **Sturing en beheersing organisatie – beheerkosten niet-daeb tak**

Uit Aw analyse blijkt dat de beheerkosten van de niet-daeb tak ver boven de gestelde norm uitkomen. Dit heeft te maken met de verhoogde aandacht voor de niet-daeb eenheden die in de verbinding zitten. Het betreft hier de beheerkosten van onder andere Maankwartier waar door de moeilijke verhuurbaarheid intensieve inzet nodig is. Zoals hiervoor al genoemd bent u bezig om nu andere maatregelen te treffen. De Aw gaat ervan uit dat u haar inzake de maatregelen betreffende Maankwartier en de verhuringen op de hoogte houdt. Op basis van deze informatie beoordeelt de Aw het risico van de beheerkosten van de niet-daeb tak verbindingen in de categorie midden.

**Sturing en beheersing organisatie - kwaliteit data**

Tijdens het onderzoek bleek dat u abusievelijk een lening als rente heeft opgegeven bij verbindingen. Vorig jaar heeft de Aw ook een opmerking gemaakt inzake de kwaliteit van de opgegeven data. Een onjuiste beantwoording van één of meerdere dPi-vragen – al dan niet abusievelijk – maakt goede beoordeling door Aw en WSW moeilijk en kan daarom voor de corporatie consequenties hebben. De extern toezichthouder en WSW maar ook uw RvC moeten immers kunnen vertrouwen op de data van de corporatie. De meeste gesignaleerde tekortkomingen op het gebied van datakwaliteit kunnen voorkomen worden met interne beheersmaatregelen. De Aw verwacht dat Weller Wonen haar interne controle nader onder de loep neemt en daar waar nodig aanpast zodat er geen fouten meer zullen worden gemaakt. Verder wijst de Aw u erop dat zij een interventie op kan leggen als dergelijke fouten nogmaals worden geconstateerd. De Aw beoordeelt het risico op sturing en beheersing organisatie – kwaliteit data in de categorie midden.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
16-05-2022

**Ons Kenmerk**  
H551353

**Tot slot**

De Aw vraagt 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.

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██