



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0886
Stichting Area
t.a.v. het bestuur
Postbus 548
5400 AM Uden

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

Datum 26 mei 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
26 mei 2022

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.

Ons Kenmerk
H581234


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. Ik licht dat hieronder verder toe. Daar ga ik met name in op het beeld van de governance van Area, dat ik afgeleid heb uit het governance-onderzoek dat in april 2022 bij Area plaatsvond.

Financiële continuïteit

Area kan haar opgaven binnen de normen van Aw/WSW de komende vijf jaren goed betalen en de inschattingen van de organisatie zijn daarbij robuust. De investeringen in de investeringsbegroting 2022 e.v. zijn allemaal met '100% hardheid' zijn ingerekend, terwijl die hardheid in de praktijk waarschijnlijk niet gehaald gaat worden. Area hanteert tegelijk intern scherpere normen dan het beoordelingskader, maar deze hebben vooral een signaalfunctie. Ze zijn desgevraagd niet ingegeven door prudentie waarbij de interne normen ook de omvang van de toekomstige volkshuisvestelijke spankracht beperken. Zowel bestuur als RvC van Area zijn bereid indien noodzakelijk scherper aan de wind te zeilen dan de interne normen aangeven. Wel is bij overschrijding van deze interne normen een extra afweging voor de organisatie en de RvC aan de orde. Vooralsnog lijken dit vooral theoretische bespiegelingen, omdat de praktijk van realiseerbaarheid van de ambities een dominant knelpunt voor Area lijkt.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Area beschikt over een goede bestuurder. De organisatie is ook niet vastgeroest maar blijft bij hem in ontwikkeling. Dat blijkt onder meer het Lean-procesmanagement en het verbeterproces "wij(k) vooruit" van de gereorganiseerde wijkteams. De bestuurder blijft ook om zich heen kijken naar mogelijkheden voor meer samenwerking in de omgeving. Een potentiële valkuil kan de soepele werkwijze van de bestuurder zijn. Niet alle Mt-besluiten zijn in de ogen van  ook zorgvuldig op papier gewogen.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

De RvC in huidige samenstelling is een raad 'met nieuw elan' en met een goede dynamiek en een mooie mix van competenties en ervaringen van nieuwe en zittende leden.

De raad maakt in haar focus binnen haar toezicht goed onderscheid tussen investeringen met kleine overschrijdingen en projecten met meer risico op grotere overschrijdingen. De RvC is in nieuwe samenstelling op zoek naar meer ondernemerschap, terwijl de raad in de vorige samenstelling wat meer behoudend was. In dat ondernemerschap ziet [REDACTED] desgevraagd, gegeven de balans binnen de raad, geen extra risico. Enige winst is voor deze raad wellicht nog te behalen in de werkgeverfunctie. Hier zou de raad naar het oordeel van de Aw zelf meer 'in the lead' kunnen komen en bijvoorbeeld actief gebruik maken van een 360 graden scan. Op basis van de recente wisselingen in voorzitterschap in relatief korte tijd, verdient de continuïteit van het voorzitterschap bij toekomstige benoemingen wel enige aandacht. Verder lijkt het belangrijk om bij de herijking van de visie op toezicht ook goed te kijken naar de visie op het bestuur van de organisatie. Dit mede ook in verband met het pensioen van de huidige bestuurder ergens in de komende jaren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
26 mei 2022

Ons Kenmerk
H581234

Governance – Gedrag en cultuur

Binnen Area is gedrag en cultuur iets waar blijkens de stukken en gesprekken veel aandacht naar uitgaat op alle niveaus. [REDACTED] speelt in die aandacht en monitoren hiervan een belangrijke (en naar waarneming van de Aw ook een voorbeeldige) rol binnen Area. Er wordt op basis van het model van Muel Kaptein periodiek een interne enquête gehouden over de soft controls en hoe die binnen Area beleefd worden. Ook de accountant heeft een positief beeld over de soft controls binnen Area. Waar de 'tone at the top' vragen kan oproepen, is een inmiddels deels vernieuwd Mt aangetreden, die samen met een actieve [REDACTED] en de RvC ook in staat lijkt voldoende gezonde tegenkracht voor de bestuurder te bieden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

De realisatie op het gebied van de duurzaamheidsambitie loopt in combinatie met de renovatietrein inmiddels weer goed. Qua zonnepanelen zit Area op schema en Area wil - hoewel de corporatie nog voorzichtig is met aanbrengen van warmte-installaties- nog steeds vijf jaar eerder dan landelijk helemaal van het gas af. Area zet blijkens haar Meerjarenbegroting 2022 in de prognoseperiode 2022-2026 met per saldo een groei van de DAEB-portefeuille met bijna 1.000 eenheden, fors in op groei van haar bezit. Zo wil Area aan de toenemende vraag in het DAEB-segment voldoen. De vraag voor zowel bestuur, RvC als Aw is of die doelstelling echt realiseerbaar is. Uit de toelichting op de meerjarenbegroting en in de gesprekken met de Aw blijkt een grote mate van onzekerheid van de prognoses. De recente realisatiegetallen zijn ook niet echt geruststellend. Met de toevoegingen in 2019 en 2020 zijn nog steeds niet voldoende woningen aan het bezit toegevoegd om aan de gestelde opgave voor die jaren te voldoen. Er is juist een terugval te zien, die vooral veroorzaakt wordt door onvoldoende beschikbaarheid van grond en langdurige ruimtelijke procedures. Ook voor de middellange termijn (2025-2030) is nog niet voldoende woningbouw gepland en dient het probleem van beschikbare locaties zich onverminderd aan. Tevens is er sprake van concurrentie door de komst van particuliere beleggers op de sociale huurmarkt ('nep sociale huur') in het werkgebied van Area. Deze partijen hoeven zich niet aan alle regels te houden en hanteren over het algemeen een korte termijnperspectief (na 15 jaar verkopen).

Voor Area is het goede nieuws dat het college van B&W Meierijstad inmiddels ook erkent dat er op basis van de provinciale prognoses 2020 een substantiële sociale woningbouwopgave is in de gemeente. Verder toonde Area zich inmiddels actief in het zelf verwerven van bouwgrond en is ook de RvC bereid daarvoor kansen te pakken en daarbij een gepast risico aan te gaan. Voor de volkshuisvestelijke

ambities heeft Area ook passende expertise in huis gehaald.

De realiseerbaarheid van de nieuwbouwambities in de meerjarenbegroting tot en met 2026 vraagt vanwege alle onzekerheid in de lokale context, niettemin voortdurende aandacht van bestuur en RvC. Tegelijk ben ik echt overtuigd van de inzet van Area om daaraan verbonden risico's te mitigeren en vind dat er daarom geen interventies noch toezichtafspraken op dit punt aan de orde zijn.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
26 mei 2022

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Ons Kenmerk
H581234

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
26 mei 2022

Ons Kenmerk
H581234

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
- Managementletter 2020
- Jaarverslag 2020
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Stukken opgevraagd in het kader van de governance-onderzoek in 2022.
 - Gesprekken met bestuur en RvC op 6 april 2022.
 - Gesprek met ██████████ op 21 april 2022