



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0571
Stichting Woonpunt
t.a.v. het bestuur
Leidenlaan 18
6229 EZ Maastricht

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

Datum 15 juli 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

██████████
████████████████████

Geacht bestuur,

Datum
15 juli 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
H597531

Conclusie

Het komende jaar blijf ik Woonpunt intensief volgen.
Ik zie positieve ontwikkelingen bij Woonpunt op de volgende punten:

- De aanstelling van de nieuwe bestuurder door de RvC in april 2021 heeft de nodige stabiliteit gebracht in de organisatie.
- De bestuurder laat een duidelijke koers zien door onderbouwde keuzes te maken en indien nodig te temporiseren in de veelheid aan veranderplannen.
- Het inrichten van een nieuwe managementstructuur en invulling van sleutelposities hierbinnen.
- Door het werven van strategische- en beleidsfunctionarissen zijn de eerste signalen van kwalitatief betere (beleids)documenten zichtbaar.
- De ratio's voldoen aan de gestelde eisen, financieel is er ruimte om (een deel van) de veranderopgave te realiseren.

Ik zie de volgende aandachtspunten bij Woonpunt:

- De vastgoedopgave bij Woonpunt is omvangrijk. Mede door een eerdere investeringsstop ligt er een omvangrijke opgave op het vlak van onderhoud en verduurzaming van woningen.
- Er liggen onderbouwde plannen, maar in het verleden is juist de realisatie van plannen een probleem geweest. Of het lukt om deze plannen te realiseren zal dus in de praktijk moeten blijken.
- Het ziekteverzuim is hoog, ook in sleutelposities. (Tijdelijke) uitval van personeel in de context van een krappe arbeidsmarkt maken de organisatie kwetsbaar.
- Tot slot vraag ik aandacht voor een invulling van de rol van de RvC, passend bij de situatie van Woonpunt en waarbij de ruime bestuurlijke ervaring die binnen de RvC aanwezig is beter ten bate komt van het functioneren van Woonpunt als organisatie.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 11 maart 2021 heb ik met u de volgende afspraken gemaakt:

- Graag ontvang ik van u aan het eind van ieder kwartaal een voortgangsrapportage (in plaats van de huidige maandrapportages), voorzien van een verslag van de bespreking hiervan en/of de vragen die hierover gesteld zijn door de RvC. Ik vraag hierbij uw aandacht voor het overzichtelijk weergeven van de genomen stappen ten opzichte van eerdere rapportages.
- Graag ontvang ik van u de uitkomsten van het medewerkersonderzoek dat u van plan bent begin 2021 uit te voeren, uiterlijk 2 weken na vaststelling van de uitkomsten.
- Graag ontvang ik uiterlijk 16 april 2021 van de RvC een geconcretiseerde uitwerking van de lessons learned, zoals beschreven in de zelfevaluatie.
- Daarnaast plan ik graag een monitoringsgesprek met u in, nog voor uw vertrek bij Woonpunt en een gesprek met de nieuwe bestuurder, enkele maanden na zijn/haar aantreden. Ook plan ik halverwege het jaar een afspraak met het MT en met de RvC.
- Tot slot ben ik van plan om in het najaar van 2021 een governance inspectie uit te voeren bij Woonpunt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
 Autoriteit woningcorporaties

Datum
 15 juli 2022

Ons Kenmerk
 H597531

Opvolging afspraken uit vorige brief:

- De kwartaalrapportages heb ik het afgelopen jaar van u ontvangen. Ondanks een telefonische herinnering aan de RvC waren deze niet altijd voorzien van het verslag van de bespreking hiervan in de RvC.
- De uitkomsten van het medewerkersonderzoek heb ik mogen ontvangen, evenals de uitgewerkte lessons learned van de RvC.
- De afgesproken monitoringsgesprekken hebben plaatsgevonden, aangevuld met enkele extra gesprekken.
- De governance inspectie die oorspronkelijk gepland stond voor eind 2021 is verplaatst naar het voorjaar van 2022 en daarvan vindt u in deze brief een terugkoppeling.

Afspraken 2022

Het komende jaar blijf ik Woonpunt intensief volgen. Ik maak hierbij de volgende afspraken met u:

- Ik vraag u mij de tertiaalrapportages komend jaar te blijven sturen, inclusief een verslag van het besprokene hierover door de RvC. Naar aanleiding hiervan maak ik graag ieder tertiaal een monitoringsafspraken met u.
- Met de RvC zal ik het komende jaar minstens 2 keer contact hebben over de invulling van de voorzittersrol en het effect daarvan op het functioneren van de RvC.
- Graag ontvang ik het komend jaar van u de stukken rondom het vernieuwde integriteitsbeleid, zodra deze gereed zijn.

Hieronder ga ik in op de risicogebieden uit ons beoordelingskader, waar ik voor Woonpunt aandachtspunten constateer.

Governance – besturing – kwaliteit bestuur

Woonpunt heeft in de afgelopen jaren veel bestuurswisselingen gehad. In april 2021 bent u als huidige bestuurder aangetreden. U kreeg daarbij de opdracht van de RvC om de onder de interim bestuurder ingezette koers verder uit te werken en te implementeren. U heeft hierin prioriteiten aangebracht en getemporeerd om de plannen realistischer te maken. Tevens heeft u hard gewerkt aan het vertrouwen van de medewerkers. Uit de diverse gesprekken blijkt dat medewerkers in u een boegbeeld zien voor de verandering van een (vernieuwd) Woonpunt. U werkt in nauwe samenwerking met het nieuw samengestelde DT. In de basis lijkt dit goed te functioneren. De samenwerking in deze samenstelling is echter nog pril en mede door ziekteverzuim op belangrijke posten nog kwetsbaar. Daarmee beoordeel ik het risico op dit onderdeel als een midden risico.

Governance – besturing – kwaliteit intern toezicht

In opzet heeft de RvC een kwalitatief goede en diverse samenstelling en is er veel bestuurservaring aanwezig. Ook heeft de RvC met de aanstelling van u als bestuurder een keuze gemaakt die ten positieve van Woonpunt heeft uitgepakt. De RvC is het afgelopen jaar op eigen initiatief meer in contact getreden met de organisatie van Woonpunt, wat in de organisatie als positief wordt beleefd. Ik heb ook zorgpunten bij het functioneren van de RvC. Het afgelopen jaar is het enkele keren voorgekomen dat de RvC niet voldeed aan afspraken die met de Aw gemaakt waren of de RvC onvoldoende alert is geweest op de wettelijke termijnen rondom benoemingen. Ook verliep het besluitvormingsproces niet altijd vlekkeloos, waardoor de RvC in sommige gevallen moest terugkomen op eerder genomen besluiten. De door mij geobserveerde RvC-vergadering heeft bij mij het beeld opgeleverd dat de besluitvorming binnen de RvC nog verder kan verbeteren, met name door meer onderlinge discussie en uitwisseling van standpunten. Ik zie hierin een kans voor de nieuw aan te stellen voorzitter van de RvC om verbetering aan te brengen en vraag de RvC om bij de volgende zelfevaluatie uitgebreid stil te staan bij de bijdrage van ieder individueel RvC-lid aan de onderlinge dynamiek en wat hierin nog verbeterd zou kunnen worden. De gesprekken die ik hierover met de RvC heb gevoerd komen soms moeilijk op gang, maar de suggestie van de RvC om hiertoe nog eens met elkaar in gesprek te gaan met een blik op de toekomst vind ik positief. Het risico op dit onderdeel beoordeel ik als een midden risico.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 juli 2022

Ons Kenmerk
H597531

Governance – organisatie en kwaliteit van interne beheersing - integriteit

In het verleden hebben er bij Woonpunt verschillende integriteitszaken gespeeld. Recent zijn hiervan geen gevallen bekend. U hebt het afgelopen jaar verschillende acties opgezet rondom dit onderwerp, zoals een nieuwe integriteitscode en gesprekken rondom nevenactiviteiten met medewerkers. Dit zijn positieve ontwikkelingen en Woonpunt heeft hierin ook nog de nodige stappen te maken. Het risico op dit onderdeel beoordeel ik als laag en het komende jaar wil ik het door u op te zetten integriteitsbeleid graag volgen.

Governance – organisatie en interne beheersing – volkshuisvestelijk belang

De vastgoedopgave voor Woonpunt is omvangrijk. Recent is er de nodige (negatieve) aandacht in de media geweest over de staat van onderhoud van meerdere woningen. In de manier waarop Woonpunt met dit soort berichtgeving omgaat zie ik een positieve lijn. Helder is dat bij Woonpunt het volkshuisvestelijk belang een belangrijke rol speelt in de overweging en prioritering van keuzes. De omvangrijke keuzes, de voormalige instabiliteit op financiën, hetgeen onder meer leidde tot het ontbreken van een realistische liquiditeitsprognose, en het gebrek aan executiekracht maken dat ik het risico met betrekking tot het volkshuisvestelijk belang op midden schat.

Governance – organisatie en interne beheersing – management systemen

Een positieve ontwikkeling bij Woonpunt is de vergrootte aandacht voor risicomanagement en het proactief oplossen van de management letter punten uit 2020. Uit de management letter 2021 en de toelichting van de accountant tijdens de door ons bijgewoonde RvC vergadering ontstaat het beeld dat de interne organisatie steeds verder verbetert. In lijn met mijn verwachtingen bij een organisatie die momenteel in transitie is en wil groeien naar een volgend volwassenheidsniveau zie ik dat er nog ruimte is voor verbetering. In het afgelopen jaar zag ik dat Woonpunt nog niet altijd in staat was de PDCA-cyclus volledig te doorlopen. Bij gemaakte fouten wordt doorgaans wel adequaat gereageerd en oplossingsgericht gewerkt, maar het leren van deze ervaringen en het structureel borgen van verbeteringen verdient nog aandacht. Ook de vele veranderingen die tegelijkertijd plaatsvinden in de organisatie zorgen, ondanks de heldere koers, voor een risico op dit vlak. Ik beoordeel dit onderdeel dan ook op risico midden.

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,

INSPECTEUR /SENIOR INSPECTEUR / COORDINEREND SPECIALISTISCH
INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

■■■■■■■■■■

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 juli 2022

Ons Kenmerk
H597531

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
15 juli 2022

Ons Kenmerk
H597531

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 vervolgafspraken, 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:

- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Voortgangsrapportages Woonpunt 2021-2022
- Portefeuilleplan Woonpunt 2022-2031
- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- RvC-verslagen 2020-2022
- De laatste 2 zelfevaluaties van de RvC
- Toezichtvisie RvC
- Reglement RvC
- Integriteitscode Woonpunt
- Klokkenluidersregeling Woonpunt