



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0740
Woonstichting Groninger Huis
t.a.v. het bestuur
Postbus 7
9636 ZG Zuidbroek

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

Datum 4 augustus 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

██████████
████████████████████

Geacht bestuur,

Datum
4 augustus 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
H567729

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 bijna alle onderdelen van het beoordelingskader, behalve op het onderdeel 'kwaliteit van gegevens', daar beoordeel ik het risico op 'midden'. Het onderwerp integriteit is buiten de scope van dit onderzoek gebleven en daarmee niet beoordeeld. Dit onderwerp wordt in een volgende beoordeling onderzocht. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot het opleggen van een interventie. Wel maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik maak met u voor begin 2023 een afspraak om de volgende onderwerpen met u en uw raad te bespreken:
 - De voortgang van de ingezette verbeteringen;
 - De implementatie van het risicomanagement en soft controls;
 - De invulling van de controlfunctie;
 - De datakwaliteit.
- Ik verzoek u mij voor 1 januari 2023 te informeren welke beheersmaatregelen u heeft getroffen om te komen tot een kwaliteitsverbetering van de data.

Hierna volgt een samenvatting op de bevindingen van het onderzoek en een toelichting op de gesignaleerde risico's.

Voorgaande beoordelingen

In de integrale beoordeling 2021 heb ik mijn oordeel ten aanzien van de onderdelen risicomanagement, beheerkosten en voorspelbaarheid en kwaliteit van de data opgeschort. Ik had nog onvoldoende kennis van de opzet en werking van deze onderwerpen bij uw corporatie om te komen tot een gewogen oordeel. In het recent uitgevoerde onderzoek zijn deze onderwerpen voldoende aan bod gekomen om tot een juiste weging te komen.

Governance Besturing – kwaliteit bestuur & Gedrag en Cultuur

Aangetroffen situatie

U bent inmiddels twee jaar bestuurder van Groninger Huis en heeft sindsdien een fors aantal veranderingen in gang gezet, zowel intern als naar buiten toe. Intern betekent dit voornamelijk het door ontwikkelen en professionaliseren van de organisatie om deze toekomstbestendig te maken. Daarom is of worden zaken opgepakt, zoals:

- Het verder formaliseren en vastleggen van processen;
- De keuze voor een nieuw ERP systeem;
- Het herijken van het risicomanagement;
- Het inrichten van een stafafdeling;
- Het initiëren van een leiderschapstraject voor het MT en teamleiders.

Ook is uw stijl van leidinggeven anders dan uw voorganger. U bent voorstander van een bottom-up benadering. Medewerkers worden actief geïnformeerd, betrokken en uitgenodigd te participeren in het nadenken en meewerken aan de koers en organisatieontwikkeling van Groninger Huis. U legt bewust de verantwoordelijkheid laag in de organisatie waarbij u op hoofdlijnen de strategische richting bewaakt. U en uw raad ervaren de leden van het managementteam als kundig die hun mening durven te geven en voldoende tegenkracht bieden.

Met uw komst is de koers van Groninger Huis ook enigszins gewijzigd. Van een meer innovatieve corporatie met een brede scope is Groninger Huis opgeschoven naar een organisatie die intern de basis goed op orde wil hebben, meer focus aanbrengt in haar opgave, zoals in het aardbevingsgebied, en minder innovatieve projecten initieert.

Bevindingen

Vanuit de gesprekken en ontvangen stukken ontstaat de indruk dat u in korte tijd veel in gang heeft gezet en er belangrijke stappen zijn gezet in de opmaat naar een hoger professioneel niveau van de organisatie. U straalt veel enthousiasme en gedrevenheid uit, op hoofdlijnen weet u waar u met Groninger Huis naartoe wilt, met voldoende flexibiliteit om, waar nodig, bij te sturen. Ik complimenteer u voor de wijze waarop u de vele veranderingen in gang hebt gezet. Ik zie evenwel dat er nog veel moet gebeuren om het beoogde niveau ook daadwerkelijk te bereiken. Ik beoordeel het huidige niveau als voldoende, maar zie wel ruimte voor verbetering. Gezien de veelheid aan veranderingen waarvan de (uit)werking nog niet altijd zichtbaar is, wil ik de voortgang van implementatie volgen en bespreek dit daarom graag begin 2023 met u en uw raad.

Organisatie en interne beheersing – Risicomanagement en controlfunctie

In samenwerking met een extern bureau is begin vorig jaar een routekaart opgesteld om het risicomanagement integraal onderdeel van de bedrijfsvoering te laten zijn. Qua opzet beoordeel ik het risicomanagement van voldoende kwaliteit. De implementatie van het risicomanagementproces in de organisatie vindt thans plaats, waarbij verantwoordelijkheden laag in de organisatie worden gelegd en het bewustzijn op risico-denken steeds meer onderdeel dient te worden. U bent ook voornemens bewuster met soft controls aan de slag te gaan, beginnend met een nulmeting in het najaar. Gezien het lopende traject is over de daadwerkelijke werking van risicomanagement nog onvoldoende een oordeel te vormen en zal derhalve onderdeel zijn van vervolggesprekken.

Als corporatie met minder dan 5.000 verhuureenheden hoeft de controlfunctie sinds 1 januari 2022 niet meer in een aparte organisatie-eenheid te zijn ondergebracht. Na vertrek van ██████████ in 2021 en in afwachting op wetswijziging ten aanzien van dit punt, heeft u deze controlfunctie tijdelijk bij ██████████ belegd. Formeel voldeed u in de tweede helft van 2021

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 augustus 2022

Ons Kenmerk
H567729

niet aan de wettelijke eisen. Ik vraag u derhalve in het vervolg voldoende alert te blijven op compliance.

Het three lines model wordt gehanteerd, maar dient nog verder invulling te krijgen, met name de tweede en derde lijn. Voortschrijdend inzicht over de invulling van rol van de controller heeft u doen besluiten voorlopig een controller in te huren. Inmiddels werkt de controller sinds dit voorjaar voor één dag in de week bij Groninger Huis. De werkzaamheden van de controller zijn in aanvang vooral gericht op het beoordelen van investeringsbesluiten. Doordat de controller de beschikking heeft over alle MT stukken geeft de controller naast gevraagd ook ongevraagd advies.

De uitvoering van audits zijn nu belegd bij [REDACTED]. Gezien uw opgave in het aardbevingsgebied, acht ik een gedegen inrichting van interne controles waar onafhankelijke controles en audits mogelijk zijn, van belang. Ik verzoek u dit aspect mee te nemen in uw evaluatie van de controlfunctie die u voornemens bent te gaan doen. Ik kom op dit onderwerp terug in het gesprek begin 2023.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 juni 2022

Ons Kenmerk
H567729

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

De Aw hecht veel waarde aan deugdelijke en stabiele data-kwaliteit. Enerzijds begint een valide intern besluitvormingsproces bij betrouwbare informatie, wat tevens bijdraagt aan een hogere mate van voorspelbaarheid waardoor het risico op onvoorziene gebeurtenissen afneemt. Anderzijds vormen externe partijen zich een beeld van de corporatie op basis van de aangeleverde gegevens en dient dit daarom betrouwbaar te zijn.

Ik constateer forse verschillen tussen de begrote en gerealiseerde operationele kasstromen in de afgelopen drie jaren. U en uw raad hebben aangegeven dit te herkennen. U wijdt deze grote verschillen aan de hoge mate van onzekerheid van (inkomende) kasstromen die gepaard gaan met het aardbevingsdossier. Hoewel ik gedeeltelijk begrip heb voor deze toelichting, acht ik enige optimalisatie wel mogelijk. Mede gezien het feit dat een analyse op de verschillen summier was en de raad verbetering op dit punt ook wenselijk acht. Ik beoordeel derhalve dit onderdeel met het risico midden en vraag derhalve voldoende attentie hiervoor. Ik verzoek u mij voor 1 januari 2023 te informeren welke beheersmaatregelen u heeft getroffen om te komen tot een kwaliteitsverbetering van de data.

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,

[REDACTED]

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
4 augustus 2022

Ons Kenmerk
H567729

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: