



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0506  
Oost West Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 9  
3240 AA Middelharnis

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

Datum 10 augustus 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**

██████████  
██████████

Geacht bestuur,

**Datum**  
10 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**  
H581112

### Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven 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 met uitzondering van het onderdeel risicomanagement. Uw risicomanagement ontwikkelt zich positief maar het ontbreekt nog aan een integrale opzet. Mede gezien de omvang van uw (fusie) organisatie ken ik hier een risicoscore midden aan toe.

Ik leg geen interventies op maar maak wel de volgende toezichtafspraken met u. Toezichtafspraken

- In het kader van het toezicht op risicomanagement wordt de Aw voor het einde van dit jaar geïnformeerd op welke wijze u de gevraagde integraliteit heeft bereikt en ontvangen wij, zodra beschikbaar, de managementletter 2022.
- U informeert mij voor het einde van dit jaar over de voortgang van het ontwikkeltraject van uw MT.
- U verstrekt ons de vastlegging van de afspraken welke u met ██████████ van de RvC maakte in het kader van zijn adviesfunctie richting Paulina.nu.

### Financiële continuïteit

Oost West Wonen heeft een goede financiële positie. Alle ratio's zoals door Aw en WSW gehanteerd zijn gedurende de prognoseperiode van voldoende niveau. Wel ervaart Oost West Wonen nog een beperking in haar investeringsmogelijkheden door een vrij matige operationele kasstroom. Dit wordt in belangrijke mate veroorzaakt door afspraken over de betaalbaarheid van het woningbezit, gemaakt in het verleden met de rechtsvoorgangers en tijdens het fusieproces. Van het bestuur vernam ik dat men met de huurdersorganisaties overlegt op welke wijze dit beleid aangepast kan worden om zo meer ruimte te creëren voor investeringen in relatie tot de duurzaamheidsopgave.

### Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

U heeft als nieuwe bestuurder een duidelijk beeld bij de noodzakelijke ontwikkelingen van uw organisatie. U zoekt verbinding zowel intern als extern. De relatie met uw RvC is goed waarbij u tegenkracht richting uw RvC laat zien maar ook tegenkracht van hen ontvangt. Deze krachten zijn, zo heb ik de indruk op basis van het gesprek van 23 juni 2022, voldoende in balans. Het MT is gevormd vanuit de vier fusiepartners. De nieuwe organisatie vraagt om

een nieuwe aansturing en daarbij horende competenties. Onder externe begeleiding is een ontwikkeltraject gestart, waarbij ook aandacht is voor het functioneren van het team. Mede gezien de positieve opmerkingen van uw accountant in de managementletter 2021 op het gebied van de 'soft controls' heb ik er vertrouwen in dat u de ingezette ontwikkeling van uw organisatie verder doorzet.

Wel word ik, gezien het belang voor de ontwikkeling en besturing van uw organisatie, graag nader geïnformeerd over de voortgang van het ontwikkeltraject van uw MT.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
10 augustus 2022

**Ons Kenmerk**  
H581112

### **Governance – Gedrag en cultuur**

Oost West Wonen heeft als fusieorganisatie er een groot belang bij dat er één organisatie en cultuur ontstaat. Het traject om tot fusie te komen heeft relatief lang geduurd en de rechtsvoorgangers brachten natuurlijk allemaal hun eigenheid mee. Op basis van onze gesprekken en - onder andere - de managementletter 2021 is ons gebleken dat de onderwerpen cultuur en verbinding voldoende aandacht van zowel bestuur als management krijgen. U realiseert zich dat het proces om te komen tot de gewenste situatie -mede als gevolg van de corona periode - nog niet helemaal afgerond is en dat het uw voortdurende aandacht behoeft.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit**

Oost West Wonen heeft op haar website actuele documenten zoals klokkenluidersregeling en integriteits- en gedragscode gepubliceerd. De accountant meldt in de managementletter 2021 dat deze documenten van goede kwaliteit zijn en dat op de werkvloer het juiste voorbeeldgedrag wordt ervaren. Integriteit staat standaard op de agenda van uw RvC en tijdens de vergaderingen worden voorkomende zaken, zowel spelend binnen de organisatie als binnen de RvC zelf, door de leden van de RvC op een open en reflectieve wijze besproken. Omdat uw organisatie ook een register voert met daarin alle meldingen betreffende integriteit vanuit de organisatie zou het goed zijn dit register ook periodiek met uw RvC te bespreken.

Tijdens ons gesprek van 23 juni heeft u ons nader geïnformeerd over de wijze waarop de RvC omgaat met mogelijke (schijn van) belangenverstremming bij bestaande en nieuwe (neven)functies van leden van de RvC. In dat kader spraken wij onder andere over de adviesfunctie van [REDACTED] van de RvC welke [REDACTED] vanuit [REDACTED] voorzitterschap van de regionale MKB vereniging uitoefent voor de welzijnsorganisatie Paulina.nu. Omdat u als corporatie veel samenwerkt met Paulina.nu vraag ik u de afspraken welke u met uw voorzitter hierover heeft gemaakt - om de schijn van belangenverstremming te voorkomen - schriftelijk vast te leggen en met de Aw te delen. Overigens is vastlegging van dit soort afspraken ook in andere voorkomende gevallen van belang.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

In het jaarverslag geeft u een heldere uiteenzetting van uw (volkshuisvestelijke) prestaties gedurende het verslagjaar. Hierin geeft u, net als tijdens ons gesprek van 23 juni, aan dat uw portefeuillestrategie begin 2023 geactualiseerd zal worden. Afschaffing van de verhuurdersheffing, veranderende marktomstandigheden en het feit dat u samen met de gemeente Goeree-Overflakkee een woningmarkt onderzoek uitvoert zullen nieuwe inzichten en betere portefeuilleplanning opleveren.

Oost West Wonen is de enige sociale verhuurder en ook de grootste verhuurder op Goeree-Overflakkee. Daardoor bent u een belangrijke 'speler' en heeft u veel invloed op- en draagt u verantwoordelijkheid voor de prestatieafspraken welke u samen met de huurdersverenigingen en de gemeente overeenkomt.

U monitort periodiek de te leveren prestatieafspraken en voert goed overleg met de gemeente waarbij u merkt dat de gemeente over beperkte capaciteit en mogelijkheden beschikt.

Concretisering van de strategische doelstellingen in de prestatieafspraken op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming zijn een belangrijk aandachtspunt bij het overleg met de gemeente en actualisering van de prestatieafspraken voor 2023. Ook de eventuele verdere aanpassing van uw huurbeleid - in relatie tot uw financiële mogelijkheden - is een belangrijk aandachtspunt bij de mogelijkheden om uw strategische doelstellingen te kunnen realiseren. Zie hiertoe ook mijn opmerkingen over investeringsmogelijkheden in duurzaamheid bij het onderdeel financiële continuïteit vooraan in deze brief.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement**

Oost West Wonen heeft als fusieorganisatie al veel stappen gezet in het kader van risicomanagement. Onderliggende systemen en processen zijn veelal uitgewerkt en geïmplementeerd. De accountant maakt echter wel opmerkingen over de ontbrekende integraliteit van het risicomanagement en de vastlegging van constatering. Ik onderschrijf deze bevindingen, temeer daar integraal risicomanagement ertoe bijdraagt dat dit in alle lagen van uw organisatie aandacht krijgt en behoudt. Bepalen, mitigeren en beheersen van risico's is pas goed mogelijk indien dit integraal zowel bottom-up als top-down in uw organisatie plaatsvindt.

U geeft aan dat Oost West Wonen hier nu mee aan de slag is en hoopt in 2022 dit verder uitgewerkt te hebben. Gezien de omvang van uw organisatie en het belang van risicomanagement in zijn algemeenheid beoordeel ik dit onderdeel met een risicoscore midden.

Graag word ik voor het einde van dit jaar geïnformeerd op welke wijze u de gevraagde integraliteit heeft bereikt. Ook zal ik aan de hand van de managementletter 2022 opnieuw vaststellen of het integrale risicomanagement naar het oordeel van de accountant voldoet aan de te stellen eisen. Gezien de reeds ingezette ontwikkelingen en uw reactie op de opmerkingen van de accountant heb ik hier alle vertrouwen in. Graag ontvang ik uw managementletter 2022 zodra deze beschikbaar is.

**Datum**  
10 augustus 2022

**Ons Kenmerk**  
H581112

### **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.

**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**  
10 augustus 2022

**Ons Kenmerk**  
H581112

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
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2020
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Notulen RvC geheel 2021 en februari 2022
- Verslag zelfevaluatie RvC 29 november 2021
- Bestuursovereenkomst 21 februari 2022