



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2014
Stichting Woonpalet Zeewolde
t.a.v. het bestuur
Postbus 59
3890 AB ZEEWOLDE

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

Senior Inspecteur

Datum 5 Oktober 2022
Betreft Toezichtbrief 2022

Ons kenmerk
H583144

Geacht bestuur,

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 en bronnen die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

Op 20 mei heeft de Aw afzonderlijk gesproken met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonpalet: [redacted] (voorzitter), [redacted] (vicevoorzitter), [redacted] (lid RvC), en [redacted] (directeur-bestuurder a.i.). Namens de Aw waren [redacted] aanwezig. Op 14 september j.l. hebben [redacted] de voorlopige uitkomsten van het onderzoek 2022 en de stand van zaken met betrekking tot een verbinding met u besproken.

Conclusie

Ten opzichte van de vorige Toezichtbrief 2021 is er bij Woonpalet veel gebeurd op het gebied van bestuur en intern toezicht. Dat betekende met name voor hen dat er veel werk moest worden verzet. De RvC is voortvarend met de toezichtafspraken aan de slag gegaan. Er is een capabele interim-bestuurder aan de slag gegaan en het MT heeft zich veranderingsbereid getoond. Desondanks signaleer ik nog een aantal mogelijke risico's op de hierna genoemde onderdelen en vraag ik aandacht voor het borgen van de beoogde ontwikkelingen en verbeteringen. Ik verwacht dat Woonpalet, in goede samenwerking met de Aw, in staat zal zijn de opgaande lijn vast te houden en in de komende periode de genoemde risico's verder te mitigeren.

De Aw ziet dat sprake is van een verhoogd risico op de volgende onderdelen van het beoordelingskader: Governance -besturing -kwaliteit bestuur en Governance -besturing - kwaliteit intern toezicht. Aan deze onderdelen ken ik de risicoscore midden toe. Onder het betreffende onderdeel in de brief licht ik deze score nader toe.

Met betrekking tot de onderdelen Governance - organisatie en interne beheer - integriteit en verbindingen schort ik het oordeel tot uiterlijk 1 december 2022 op.

Ik leg u geen interventies op, maar ik maak wel de volgende toezichtafspraken met u:

- De Aw wil op kwartaalbasis geïnformeerd blijven over de voortgang van de verdere professionalisering van de besluitvorming binnen Woonpalet.
- De Aw verzoekt de RvC om in 2022 opnieuw het gesprek te voeren over de borging van de kwaliteit van haar intern toezicht aan de hand van haar Visie op bestuur & toezicht, haar Toezichtkader en de beleidsregels van de Aw en de Aw te informeren over de opbrengst van dit gesprek.

De Aw geeft u het volgende ter overweging mee:

- Het belang van het onderkennen van de impact van de vele veranderingen op het vlak van met name het huurbeleid voor de Meerjarenbegrotingen van Woonpalet.
- Het belang van het aantrekken van een bestuurder met voldoende kennis en ervaring, daar waar het de governance en de inrichting van de gehele organisatie betreft.
- Het belang van een adequate conditiemeting voor uw gehele bezit en een passende cybersecurity voor uw organisatie.

Voorgaande beoordelingen

In mijn toezichtbrief van 11 november 2021 heb ik het volgende aangegeven:

"Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek constateer ik een onrechtmatige situatie met betrekking tot het niet tijdig aanvragen van een Zienswijze ten behoeve van de herbenoeming van een lid van uw RvC. In dit kader leg ik een interventie op." Met betrekking tot deze interventie kan ik aangeven dat de betrokken kandidaat zich heeft teruggetrokken.

"Tevens signaleer ik een risico midden op het onderdeel Governance – opzet besturing en opzet en werking intern toezicht en het onderdeel Sturing en beheersing organisatie – risicomanagement en maak ik een aantal toezichtafspraken met u."

Daar waar het de toezichtafspraken betreft constateer ik thans het volgende.

- Het oordeel over de governance – opzet besturing volgt in deze toezichtbrief bij het onderdeel kwaliteit bestuur;
- Verder heb ik u verzocht mij voor 1 februari een plan van aanpak toe te sturen, waarin u aangeeft op welke wijze u de opzet en de werking van het intern toezicht conform het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW verbetert. U heeft mij dit plan van aanpak tijdig doen toekomen. Daarmee is de toezichtafpraak met betrekking tot de opzet van het intern toezicht afgehandeld. De werking van het intern toezicht heb ik getoetst aan de hand van de gesprekken op 20 mei 2022 en mijn bevindingen. Deze bevindingen laten zien dat de werking van het intern toezicht de Aw nog niet volledig geruststelt;
- U heeft bij de herijking van de toezichtvisie en het toetsingskader specifieke aandacht voor de rol en positie van de commissies en informatiepositie van de RvC. U heeft deze herijking tijdig doorgevoerd en conform hetgeen is aangereikt. Daarmee is deze toezichtafpraak afgehandeld;
- U heeft mij voor 1 februari 2021 een overzicht doen toekomen, waaruit blijkt dat bij Woonpalet de benodigde controlemechanismen in de organisatie en systemen (hard control) aanwezig zijn. Daarmee is deze toezichtafpraak afgehandeld;
- U heeft mij voor 1 februari 2021 een plan van aanpak toegestuurd, waarin u aangeeft hoe te komen tot een volledige risico-inventarisatie en, op basis van, een risicostrategie (inclusief risicoanalyses) voor Woonpalet, daarmee is deze toezichtafpraak afgehandeld.

Op 11 januari 2022 is de voortgang van bovenstaande toezichtafspraken en het vertrek van de directeur-bestuurder besproken met een afvaardiging van de RvC en de toenmalige directeur a.i. Vervolgens heeft op 20 mei 2022 een gesprek plaatsgevonden over de governance met een afvaardiging van de RvC, [REDACTED] en de huidige directeur-bestuurder a.i.

Bedrijfsmodel

Woonpalet is een woningcorporatie met een hogere huur dan de benchmark. Die relatief hoge huur is verklaarbaar door het relatief jonge bezit in combinatie met relatief veel grote eengezinswoningen.

De door de Minister aangekondigde veranderingen in het huurbeleid leiden voor Woonpalet tot mogelijke risico's. Haar verdienmodel wordt sterker afhankelijker van de samenstelling van de huishoudens naar inkomen en de invloed op haar kasstromen is ongewis. Voor de Aw is het van belang dat de impact hiervan door Woonpalet blijvend wordt onderkend en mee wordt genomen bij de totstandkoming van de Meerjarenbegroting 2024.

Governance – Besturing – Kwaliteit bestuur

Begin 2022 is er na een kort dienstverband afscheid genomen van de bestuurder. Hieromtrent hebben Aw en onder meer een vertegenwoordiging van de RvC op 11 januari 2022 toezichtgesprekken gevoerd. Op 20 mei 2022 heeft de Aw aanvullend hierover met de RvC gesproken. De Aw concludeert dat de RvC nagelaten heeft om een artikel 29 melding te doen. De Aw concludeert aan de hand van de gesprekken, dat met name het MT in de achterliggende periode deze bestuurswisseling voor de organisatie heeft opgevangen.

Op korte termijn is een ervaren interim bestuurder benoemd, die met een duidelijke opdracht aan het werk is gegaan. De effecten van de inzet van deze bestuurder zijn zichtbaar en merkbaar. Zowel binnen, als buiten de woningcorporatie. Tegelijkertijd ziet de Aw dat de organisatie zelf nog op onderdelen niet volledig in control is. Dat vraagt veel van de nieuwe bestuurder, die nog aangetrokken moet worden, zowel qua kennis, als voldoende ervaring. Zeker daar waar het de governance en inrichting van de organisatie betreft.

Het proces van besluitvorming binnen Woonpalet is in de achterliggende periode nog niet volledig geprofessionaliseerd. De Aw merkt op dat dit inzicht inmiddels aanwezig is, maar zij merkt ook op dat het inbedden van het juiste besluitvormingsproces binnen Woonpalet niet eenvoudig is. Graag blijft de Aw dan ook op kwartaalbasis geïnformeerd over de voortgang van de verdere professionalisering van de besluitvorming binnen Woonpalet. De Aw duidt bovenstaande risico's met het risico midden.

Governance – Besturing – Kwaliteit intern toezicht

Ik heb u in de Toezichtbrief 2021 van 11 november 2021 gevraagd om de Aw voor 1 februari een plan van aanpak toe te sturen, waarin u aangeeft op welke wijze u de opzet en de werking van het intern toezicht conform het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW verbetert. U heeft mij dit plan van aanpak tijdig doen toekomen. Daarmee is de toezichtafpraak met betrekking tot de opzet van het intern toezicht afgehandeld. De werking van het intern toezicht heb ik getoetst aan de hand van de gesprekken op 20 mei 2022 en mijn bevindingen.

Na een hectische periode, waarbij de effecten van een suboptimale relatie tussen de vorige bestuurder en de RvC een rol speelden in de zoektocht naar een nieuwe bestuurder en vervolgens weer onverwacht afscheid werd genomen van deze nieuwe bestuurder, heeft deze RvC laten zien dat zij wil leren en groeien in samenspel met de organisatie van Woonpalet. Zij heeft de toezichtafspraken en

de interventie opgepakt en is hiermee aan de slag gegaan. Dat oogst respect en verwachting op een verdere voortzetting van deze lijn.

Tegelijkertijd moet deze RvC, in een relatief nieuwe samenstelling, nog groeien en moet er nog veel werk worden verricht. De Aw ziet dat terug in met name de houding & het gedrag van de Raad, daar waar het over de eigen taakopvatting, zelfreflectie en lerend vermogen gaat. De fase waarin Woonpalet zich momenteel bevindt, vraagt ook om leiderschap vanuit de RvC. Zeker daar waar het over integriteit gaat. Bovenstaande resulteert in een risico midden.

De Aw verzoekt de RvC om in 2022 het gesprek te voeren over bovenstaande – aan de hand van haar Visie op bestuur & toezicht, haar Toezichtkader en de beleidsregels van de Aw – en de Aw te informeren over de opbrengst van dit gesprek.

Governance - Organisatie en interne beheersing – managementsystemen

De vernieuwing van diverse ondersteunende systemen heeft in de afgelopen periode om begrijpelijke redenen geen prioriteit gekend. Wel merkt de Aw op dat Woonpalet binnenkort voor het eerst start met het uitvoeren van een conditiemeting voor het gehele bezit. De Aw benadrukt het belang hiervan, omdat dit een directe relatie heeft met de kwaliteit van MJB van Woonpalet. Zie ook het aandachtspunt door de Aw opgemerkt bij het onderdeel Bedrijfsmodel.

De Aw begrijpt dat u de mate van cybersecurity opnieuw laat toetsen en eventuele aanvullende maatregelen wil treffen. De Aw stelt het op prijs wanneer u haar informeert over de voortgang hiervan.

Sturing en beheersing – Financieel

Vanuit de gesprekken heb ik begrepen dat er maatregelen getroffen zijn naar aanleiding van de aanbevelingen hieromtrent vanuit de Managementletter 2021. Ik zie dat hier aandacht voor is. Ik wil u ter overweging meegeven om deze aandacht daadwerkelijk te laten resulteren in nieuwe processen en werkafspraken. Dit vraagt om een continuering door het nieuwe bestuur samen met het MT. Graag blijf ik hierover op kwartaalbasis geïnformeerd.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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: 1

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.

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 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 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 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 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2021-2025
- Jaarplan 2022
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Visie op bestuur en toezicht 2021
- Uitkomst visitatie, rapport van 12 september 2018, en reactie bestuur daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprekken op 11 januari 2022 en 20 mei 2022

