



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2051
Woonstede
t.a.v. het bestuur
Postbus 191
6710 BD Ede Gld

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

Datum 7 oktober 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon
[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum
7 oktober 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
H609887

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. U bent voornemens de visitatie uit stellen. Visitatie draagt bij aan het leren en verbeteren van uw organisatie. Ik heb u gevraagd zich hierover te verantwoorden in jaarverslag over 2022. Het voorgaande brengt mij niet tot het opleggen van een interventie.

Toezichtafpraak

In het jaarverslag over 2022 verantwoordt u zich over het uitstel van de visitatie.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2021 van 24 januari 2022 is aangegeven dat de Aw de voorspelbaarheid van de realisatie index van de operationele kasstromen zal blijven monitoren. Deze index geeft mij geen aanleiding (meer) tot het maken van nadere opmerkingen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In het toezichtgesprek van 14 september 2022 heb ik met u gesproken over uw ervaringen in het eerste jaar bij Woonstede. Er is een enorme woningbehoefte in regio Foodvalley, waaronder de gemeenten Ede en Scherpenzeel vallen, waarbinnen Woonstede actief is. U vindt dat Woonstede gelet op deze situatie hoge ambities moet hebben en dat Woonstede deze ambitie ook kan waarmaken gelet op de gezonde financiële positie. In november is het nieuwe Ondernemingsplan gereed. Hierin legt u deze ambitie vast. U onderkent dat de grote opgave het nodige vraagt van de organisatie. Er is sprake van een hoge werkdruk en er waren knelpunten in de organisatie. Woonstede is een aantal jaren geleden overgegaan naar een één hoofdig bestuur. Dit vergde een andere rol van het MT en de aansturing door het MT kon beter. Daarnaast is uw corporatie overgegaan tot generieke functieprofielen. Deze ontwikkelingen hebben onder andere geleid tot vertrek van leidinggevenden en veel interne gesprekken. De samenwerking tussen de afdelingen kon beter. Per 1 januari 2023 voert u naar verwachting een organisatieverandering door. Er komt onder andere een aparte afdeling strategie en beleid rechtstreeks onder het bestuur en vastgoed wordt dagelijks onderhoud, groot onderhoud en ontwikkelen. Volgens u is er nog steeds

sprake van een hoge werkdruk door de grote opgave waar Woonstede voor staat, maar is er meer onderling vertrouwen en de sfeer is beter en positiever geworden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Uit uw verantwoordingsinformatie en het toezichtgesprek blijkt dat Woonstede aandacht heeft voor het onderwerp integriteit. Ook waar het gaat om ongewenste omgangsvormen. Woonstede beschikt over gecertificeerde integriteitsfunctionarissen. Integriteit maakt onder meer onderdeel uit van het introductieprogramma van nieuwe medewerkers en is staat jaarlijks op de agenda van de afdelingsoverleggen. Wanneer u een signaal heeft over mogelijke integriteitschendingen dan deelt u deze waar nodig met de Aw en laat dit signaal onderzoeken door een onafhankelijk bureau. Uit onderzoek is niet gebleken dat er sprake is van integriteitschendingen binnen Woonstede.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 oktober 2022

Ons Kenmerk
H609887

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In het toezichtgesprek heb ik vooral met u stil gestaan bij de volkshuisvestelijke opgave waar Woonstede voor staat. U bent samen met belanghebbenden bezig met een nieuw ondernemingsplan. Dit plan is in november gereed. U heeft inmiddels besloten maatschappelijk vastgoed aan te houden en op dit punt weer te gaan acquireren. Ook op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid heeft u stevige ambities die aansluiten bij de landelijk afgesloten prestatieafspraken. U heeft de maatschappelijke opgave goed in beeld en samen met de corporaties in Foodvalley heeft u een regionaal bod gedaan. Woonstede bleef in de realisatie van woningen in de afgelopen jaren echter behoorlijk achter. Aw en WSW hebben op 9 september jl. een nieuwsbericht uitgedaan waarin wij constateren dat de afwijking tussen begroting en realisatie bij veel corporaties erg groot is. De Aw zal hier de komende jaren strakker op sturen. Voor de eerste jaren van de prognoseperiode is het uitgangspunt dat de daarin opgenomen (des)investeringen een bepaalde mate van zekerheid kennen en te herleiden zijn naar individuele projecten. Voor de latere jaren is het portefeuilleplan kaderstellend en hoeven de gegevens niet volledig herleidbaar te zijn naar individuele projecten. U heeft aangegeven dat Woonstede dit jaar naar verwachting ongeveer 400 vhe oplevert en dat de plannen voor 2023 en 2024 zo goed als hard zijn. U heeft oog voor de onzekerheden maar geeft aan dat zoals de kaarten er nu bij liggen Woonstede haar ambities kan realiseren door onder andere nadrukkelijker de gemeente te wijzen op haar verantwoordelijkheid, een goed bod te doen en de organisatie aan te passen zodat het volkshuisvestelijk allemaal gaat lukken. Ik verzoek u daarbij in de meerjarenbegroting aandacht te schenken aan de relatie tussen prestatieafspraken en de begroting. Daarbij gaat het niet alleen om de afspraken rond beschikbaarheid, maar ook om afspraken over betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. In het licht van het wettelijk kader en de Nationale prestatieafspraken wenst Aw in de begroting een toelichting op de mate waarin de corporatie recent gemaakte prestatieafspraken heeft vertaald in de meerjarenbegroting.

Tenslotte heb ik nog met u stil gestaan bij de visitatie. U heeft aangegeven dat u de visitatie met één jaar heeft uitgesteld. Als dringende redenen noemt u hierbij de fusie met Woningstichting Plicht Getrouw, de bestuurswisseling en een nieuwe wethouder wonen. De Aw hecht belang aan een goede visitatie. Visitatie draagt bij aan het leren en verbeteren van uw organisatie. Bestuurswisselingen en een nieuw college van burgemeester en wethouders zijn volgens de memorie van toelichting van de per 1 januari 2022 gewijzigde Woningwet in beginsel geen dringende redenen voor uitstel van een visitatie. Een fusie kan dit wel zijn mits in voldoende mate onderbouwd. Woonstede dient zich hierover achteraf te verantwoorden in het jaarverslag over 2022.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

De Aw hecht belang aan een deugdelijke informatiebeveiliging. Zeker in het licht van een aantal recente incidenten bij corporaties op dit gebied. Uit de jaarstukken

blijkt dat u aangaande de informatiebeveiliging de nodige waarborgen heeft getroffen. Wel zou u de beveiliging verder kunnen structureren zodat de effectiviteit van de risicobeheersingsmaatregelen periodiek getoetst kunnen worden. U heeft aangegeven dat data een speerpunt is voor Woonstede. Inmiddels heeft u een teamleider proces en informatie aangesteld. U heeft een ICT-dienstverlener gecontracteerd en voert jaarlijks attack en penetration tests uit. Ook bij nieuwe onderdelen in de website. Processen en informatie komen volgens u ook terug in het nieuwe ondernemingsplan als ondersteunend thema.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Sturing en beheersing - Governance signalen

Uit uw opgave in de dVi blijkt dat de beheerkosten van Woonstede voor zowel de DAEB als de niet DAEB ruim onder de signaleringsnorm vallen. U heeft de achtergrond hiervan schriftelijk toegelicht. Oorzaak van deze onderschrijding is terug te voeren op de toerekening van de organisatiekosten aan de kosten van beheer en onderhoud. U rekent deze kosten relatief meer toe aan onderhoud dan aan beheer. Dit leidt tot lagere beheerkosten en hogere onderhoudskosten.

Datum
7 oktober 2022

Ons Kenmerk
H609887

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,

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
7 oktober 2022

Ons Kenmerk
H609887

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:

- dVi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Managementletter 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Landelijke prestatieafspraken
- Bod 13.000 nieuwe woningen regio Foodvalley, Gelderlander 5 september 2022