



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1586
Stichting Lek en Waard Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 16
2957 ZG Nieuw-Lekkerland

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

Datum 18 oktober 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
18 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
H615531

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. Op enkele onderdelen licht ik mijn beoordeling hieronder toe.

Governance, organisatie en interne beheersing

Tijdens ons overleg op 29 september 2022 hebben we met elkaar gesproken over relevante interne ontwikkelingen binnen Lek en Waard Wonen (LWW). In het voorjaar heeft er een bestuurswisseling plaatsgevonden. Sinds 1 mei bent u de nieuwe bestuurder van LWW. Uw voorganger heeft een goed lopende organisatie aan u overgedragen. Dit wordt bevestigd door de recent uitgevoerde visitatie, waarvan de rapportage in concept gereed is.

U bent, vanwege de geambieerde opgave in bestaand en nieuw bezit, voornemens uw managementteam uit te breiden met een manager vastgoed en projectontwikkeling. De werving voor de nieuwe manager zal binnenkort, na een zorgvuldig OR adviestraject, worden opgestart. Ook is LWW momenteel bezig met de implementatie van een nieuw ERP systeem. De implementatie verloopt volgens planning en de livegang wordt medio december verwacht.

De uitkomsten van het medewerkers tevredenheidsonderzoek van eind vorig jaar geeft u voldoende handvatten voor verdere organisatieontwikkeling. Groei is mogelijk op 'taakvolwassenheid' in de organisatie.

We hebben ook stil gestaan bij het onderwerp cyber security. U heeft mij aangegeven welke maatregelen LWW heeft genomen om de digitale veiligheid beter te kunnen waarborgen.

Met het opvolgen van de aanbevelingen van de accountant, onder meer op het gebied van een aantal meer operationele aspecten zoals woningtoewijzingen en aanbestedingen, wordt de interne beheersing verder verbeterd.

Uit bovenstaande ontwikkelingen maak ik op dat de organisatie en interne beheersing binnen LWW op orde is.

Momenteel bent u bezig met de doorvertaling van het bestaande koersplan naar een nieuw ondernemingsplan. Hierin wilt u meer focus aanbrengen op een aantal belangrijke thema's, zoals beschikbaarheid, woonlasten, leefbaarheid, het moderniseren van klantcontacten en het verder optimaliseren van de kasstroom.

Het ondernemingsplan is beoogd om eind 2022 gereed te zijn. Tegen die tijd ontvang ik graag een exemplaar.

U bent zich er ook van bewust dat een organisatie met de omvang van LWW altijd kwetsbaar blijft, gerelateerd aan de volkshuisvestelijke opgave in uw werkgebied. U zoekt hiervoor contact met collega corporaties in de regio, om de mogelijkheden van samenwerking op bepaalde onderwerpen te onderzoeken. U heeft daarbij aangegeven dat, bij de dingen die u doet en de keuzes die u maakt, de meerwaarde voor het volkshuisvestelijke belang voorop dient te staan.

Financiële positie en volkshuisvestelijke opgave

Op basis van de prognoses (dPi2021) voldoet LWW aan de gestelde normen in het beoordelingskader. De financiële situatie van LWW is gezond en er is ruimte voor de volkshuisvestelijke ambities. De koerswijziging bij het huurbeleid en verkoopbeleid onderstrepen dit. Tegen de achtergrond van de Nationale Prestatieafspraken scherpt u de beleidsambities aan, met inachtneming van de financiële kaders. Daarbij hanteert LWW een zogenaamde 'vluchtstrook' om onverwachte tegenvallers in de ontwikkelingen van de economische parameters op te kunnen vangen.

U geeft aan beperkingen te ervaren bij de voorgenomen realisatie van uw volkshuisvestelijke ambities, daar waar het gaat om de lange doorlooptijden bij de vergunningverlening door de Omgevingsdienst Haaglanden en de beschikbaarheid van grondposities voor nieuwbouw. Met de gemeente bent u intensief in gesprek over het beschikbaar krijgen van grond voor de bouw van sociale huurwoningen. In dit kader vraag ik uw aandacht voor het volgende. Het is van belang om de volkshuisvestelijke prestaties ten opzichte van de eigen prognoses en de gemaakte prestatieafspraken te evalueren en openbaar te verantwoorden. Inzicht in de realisaties ten opzichte van de eigen prognoses en ten opzichte van de gemaakte prestatieafspraken helpen in het maatschappelijk debat rondom het volkshuisvestelijk presteren van LWW en alle andere betrokken partijen.

Rechtmatigheid

U heeft mij op de hoogte gebracht van een onrechtmatigheid binnen LWW. Het betreft de sponsoring van een kinderboerderij. Met u ben ik van mening dat dit niet past binnen de kaders van de Woningwet. U heeft mij aangegeven dat u deze zaak actief heeft opgepakt. De sponsoring is per 1 oktober jl. gestopt. Hiermee is de onrechtmatigheid beëindigd.

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,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 oktober 2022

Ons Kenmerk
H615531

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
18 oktober 2022

Ons Kenmerk
H615531

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 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- overleg op 29 september 2022