



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Lnr 1891
Woningstichting Goede Stede
t.a.v. het bestuur
Postbus 10088
1301 AB Almere

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

Senior inspecteur

Datum 19 oktober 2022
Betreft Toezichtbrief 2022

Ons kenmerk
H610845

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 die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

Op 4 juli 2022 heeft de Aw afzonderlijk gesproken met [redacted] (directeur-bestuurder), [redacted] en de Raad van Commissarissen (RvC) van GoedeStede: [redacted] (voorzitter RvC), [redacted] (voorzitter auditcommissie RvC), [redacted] (voorzitter remuneratiecommissie), [redacted] (lid) en [redacted] (lid). Namens de Aw waren [redacted] aanwezig. Op 7 oktober 2022 heeft een aanvullend gesprek plaatsgevonden in het kader van hoor en wederhoor.

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

- De Aw ontvangt graag het nieuwe ondernemingsplan wanneer dit beschikbaar is;
- De Aw heeft beperkt zicht op het daadwerkelijke gesprek over soft controls binnen de organisatie. De Aw ziet voor het oordeel 2022 geen reden voor het toekennen van een verhoogde risicoscore voor het onderdeel Governance – Gedrag en Cultuur. De Aw wil tijdens het onderzoek 2023 wel meer aandacht aan dit onderdeel schenken om zo te komen tot een volledige afweging van de mogelijke risico's.

Financiële continuïteit

De financiële risico's bij deze corporatie zijn beperkt. GoedeStede kan haar opgaven op basis van de dVi2021 de komende vijf jaren uitvoeren binnen de financiële ratio's van Aw/WSW en laat zien dat ze in control is.

GoedeStede werkt aan een nieuw ondernemingsplan waarbij stakeholders actief worden betrokken. In 2022 is de portefeuillestrategie herijkt. Daarbij valt op dat Goede Stede flinke ambities laat zien daar waar het gaat om investeringen in onder andere grote aantallen tijdelijke woningen, koopwoningen en studentenhuisvesting. Zowel bestuur, als RvC zijn bereid om scherper aan de

wind te gaan zeilen. Haar financiële positie laat dit toe. De Aw ontvangt het nieuwe ondernemingsplan graag wanneer dit beschikbaar is.

Bedrijfsmodel

GoedeStede is een woningcorporatie met veel jong bezit in combinatie met relatief veel grote eengezinswoningen. Vanwege het jonge bezit is de leningenportefeuille relatief hoog, net als de kwaliteit van het bezit. De woningcorporatie maakt geen onderscheid in de huurverhoging tussen de huurprijs van de woning en het inkomen van de huurder. Alle nieuwbouwwoningen krijgen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens uit de Wet op de Huurtoeslag. Deze grens wordt ook gehanteerd bij minimaal 90% van de muterende woningen. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat een gereguleerde huurwoning huurt voor een in vergelijking tot hun inkomen hoge huur ligt hoger dan gemiddeld in Nederland (27% in Almere, 12% landelijk).

De door de minister aangekondigde veranderingen in het huurbeleid leiden voor GoedeStede tot risico's. Deze risico's worden door GoedeStede onderkend.

Governance – Besturing – kwaliteit bestuur

Naar aanleiding van de stukken en de gesprekken zie ik dat GoedeStede een stevige capabele bestuurder heeft. Met een duidelijke eigen mening en kritische blik op de omgeving. Het MT is vernieuwd, een aantal leden is vervangen, waarbij ruimte is voor tegenwicht over en weer en men scherp kan zijn naar elkaar. Die frisse tegenkracht is ook actief door de bestuurder gezocht. De organisatie blijft in ontwikkeling, waarbij de bestuurder om zich heen blijft kijken naar mogelijkheden voor samenwerking met partners in de omgeving. De samenwerking met DUWO is daar een voorbeeld van.

De Ondernemingsraad van Goede Stede is in haar huidige samenstelling kwetsbaar, waarbij vanuit het bestuur wel aandacht is voor ondersteuning. Op het vlak van de huurdersvertegenwoordiging ligt een flinke uitdaging. Deze is formeel niet meer aanwezig en GoedeStede is op zoek naar nieuwe werkvormen om de betrokkenheid van de huurders te vergroten. In dit kader werd een Huurdersdag georganiseerd.

Governance – Besturing – kwaliteit intern toezicht

Deze RvC heeft veel mutaties achter de rug in een relatief korte tijd en ook nog voornamelijk in de Corona-periode. Er is een mix in competenties en ervaring ontstaan, waarbij de nadruk op financiën en vastgoed ligt. De RvC benoemt dat het door de impact van de beperkingen door Corona, zoeken is naar verbinding binnen het team en heeft hiervoor aandacht. De onderlinge communicatie is voldoende ingericht en afgestemd. Men is tevreden over de informatievoorziening vanuit de corporatie.

De Aw ervaart, dat de RvC, vanuit haar op zich te prijzen inhoudelijke drive en focus op compliance, neigt tot een enigszins defensieve houding.

Governance – Gedrag en cultuur

In het herijkt beoordelingskader Aw/WSW wordt bij het onderdeel gedrag en cultuur gekeken naar de niet-tastbare gedragsbeïnvloedende factoren (soft controls) die van belang zijn voor een goede governance. Gedrag en cultuur zijn essentieel voor de werking van de governance.

De Aw merkt op dat GoedeStede een sobere bedrijfsvoering kent, die uitgevoerd wordt met een relatief kleine bezetting. Dat op zich is te prijzen. De corporatie heeft lage bedrijfslasten en is daar sterk op gericht. Dat straalt GoedeStede ook naar buiten uit. Er wordt veel van het personeel gevraagd. Tegelijkertijd draagt

het bestuur een duidelijke visie uit op het gebied van het volkshuisvestelijk belang en de aansturing van de organisatie en laat een duidelijk stimulerend gedrag zien.

De Aw merkt op dat zij een beperkt zicht heeft op het daadwerkelijke gesprek over soft controls binnen de organisatie en binnen de RvC. Zij ziet voor het oordeel 2022 geen reden voor het toekennen van een verhoogde risicoscore voor het onderdeel Governance – Gedrag en Cultuur. De Aw wil tijdens het onderzoek 2023 wel meer aandacht aan dit onderdeel schenken om zo te komen tot een volledige afweging van de mogelijke risico's.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – integriteit

Integriteit krijgt binnen GoedeStede de aandacht binnen werkoverleggen en door het bestuur. Daarbij kiest zij voor een pragmatische insteek.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

GoedeStede heeft als missie:

"Wij zorgen voor huisvesting voor hen die ons nodig hebben. Wij zijn er voor mensen met een laag inkomen en voor mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Mensen met een middeninkomen kunnen ook bij ons terecht voor een huurwoning waarin zij zich thuis voelen".

Begin 2022 is het Strategisch Voorraad Beleid geactualiseerd.

De corporatie kiest daarbij nadrukkelijk voor woningen voor eenpersoons-huishoudens (gestapelde bouw), omdat de vraag naar dit type woningen toeneemt. Een andere keuze is om de gewenste differentiatie naar doelgroep, huurprijs of woningtype niet allemaal meer in één nieuwbouwplan te vervatten. Daarbij worden de bekende risico's gewogen en verwezen naar de prestatie-afspraken.

De RvC geeft aan dat zij een grotere ambitie voor GoedeStede ziet dan tot nu toe is gerealiseerd. Tegelijkertijd is men beducht voor de financiële consequenties. Die voorzichtigheid lijkt nu enigszins los te worden gelaten in de plannen voor tijdelijke huisvesting, de ontwikkelingen in Oosterwolde en de realisatie samen met Duwo van een aanzienlijk aantal studentenwoningen. De Aw merkt op dat, rekening houdend met de relatief goede financiële positie van Goede Stede, zij vooral een risico ziet op het vlak van het aanbestedingsbeleid en de voor de uitvoering van de plannen benodigde menskracht binnen GoedeStede.

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.

Mochten er vragen zijn 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
- Volkshuisvestingsverslag 2021
- Toezicht- en toetsingskader 2020
- Reglement Bestuur
- Reglement RvC
- SVB Portefeuilleplan 2022 (incl. opgaven en kaders)
- Prestatieafspraken
- Verslagen RvC
- Ondernemingsplan 2020-2022
- Managementrapportages 2021
- Stakeholdersmatrix
- Management letter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprekken 4 juli en 7 oktober 2022