



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1788  
Leystromen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 70  
5120 AB Rijen

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

Datum 2 november 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Geacht bestuur,

**Datum**  
2 november 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**  
H613385

Ook sprak ik op 21 september 2022 samen met mijn collega [REDACTED] met u en [REDACTED] van de RvC [REDACTED] over de voorlopige bevindingen.

### **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. Ten aanzien van een aantal risicogebieden heb ik nog wel opmerkingen welke u in de betreffende alinea's van deze brief kunt lezen. Ik maak de onderstaande toezichtafpraak met u.

### Toezichtafpraak

Graag word ik op hoogte gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot uw formele huurdersorganisatie en meer in algemene zin de samenwerking bij het tot stand komen van de prestatieafspraken. Hiertoe zal ik in 2023 het initiatief nemen voor een gesprek met u waarbij ik er vanuit ga dat u eerdere - relevante - ontwikkelingen pro actief met mij bespreekt.

### **Voorgaande beoordelingen**

#### Basisonderzoek 2021

1. "Voorgaande beoordeling heeft u mij het herziene toezicht- en toetsingskader van uw RvC toegezegd. Graag ontvang ik dit alsnog, zodra gereed."

-> Ik heb op 25 juli 2022 en op 10 oktober 2022 de documenten van u ontvangen.

-> U heeft ons tijdens het gesprek van 21 september 2022 geïnformeerd over de gedachte achter het nieuwe kader.

2. "Ik wijs u nog wel op een tweetal aandachtspunten onderaan de brief betreffende het vernoemen van de toezichtbrief in uw jaarverslag en het aftreedrooster van uw RvC."

-> In uw jaarverslag 2021 heeft u zowel het rapport Governance Inspectie 2021 als de Toezichtbrief 2021 vermeld. Door vermelding en tevens een korte inhoudelijke toelichting van uw kant draagt u bij aan transparantie richting uw stakeholders.

-> Op uw website heeft u een geactualiseerd aftreedrooster van uw RvC gepubliceerd. Hieruit blijkt nu een betere spreiding in de tijd (2026, 2027, 2028 en 2030) bij de wisseling van de zes leden van uw RvC.

### Nog openstaande punten governance inspectie 20 april 2021

3. "Wij verzoeken u ons een afschrift van de soft-control meting door BDO te doen toekomen zodra dit gereed is. Ik heb op 23 november 2021 een afschrift van deze meting ontvangen. Ik wil de inhoud van deze meting die is uitgevoerd in juli 2021 graag met u bespreken in het kader van onze beoordeling 2022."

-> Deze bespreking heeft plaatsgevonden op 21 september 2022.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Financiële continuïteit**

Op basis van de cijfers uit de jaarstukken 2021 (dVi2021) en de meerjarenbegroting 2022-2026 (dPi2021) hebben wij vastgesteld dat de financiële ratio's van Leystromen voldoen aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Daarbij dient echter aangetekend te worden dat de ontwikkelingen van de laatste tijd, wegvallen verhuurdersheffing, sterk toegenomen inflatie, rentestijging, bevroren huurverhoging, toenemende investeringen in duurzaamheid en dergelijke, nog niet zijn verwerkt in deze cijfers. Leystromen verwacht echter dat na verwerking van deze zaken de financiële positie voldoende blijft.

Op basis van de cijfers zoals opgenomen in uw nieuwe meerjarenbegroting (dPi2022) zal ik vaststellen of uw financiële positie inderdaad blijft voldoen aan de normen. Ik verwacht echter ook dat u mij pro actief informeert indien de financiële positie toch niet - geheel - mocht voldoen. Ik verwijs in dit verband nog naar de volgende publicatie op onze website: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/aandachtspunten-meerjarenbegroting-en-dpi-2022>

**Datum**  
2 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H613385

### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

In december 2020 bent u gestart als bestuurder bij Leystromen. Sinds die tijd heeft u veel zaken opgepakt en op een andere wijze georganiseerd. Hierover heeft u - onder andere op basis van uw "100 dagen analyse" en de managementletters van de accountant - steeds uitgebreid met uw RvC overleg gevoerd en hen geïnformeerd.

Ook heeft een soft control scan plaatsgevonden en heeft de visitatie commissie op 22 juli 2022 haar rapport gepubliceerd. Belangrijke uitkomsten van de achterliggende periode zijn onder andere betere verbinding tussen de verschillende teams, prioritering van de taken waar uw teams voor staan en meer (pro actief) contact met uw stakeholders. Ook is inmiddels uw management team op 3 van de 4 posities vernieuwd.

U geeft aan dat integraliteit van het onderhoud nog kan verbeteren door dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en investeringen in duurzaamheid beter op elkaar af te stemmen.

Ook de visitatiecommissie heeft een aantal organisatie gerelateerde aandachtspunten genoemd welke u onderkent en oppakt. Dit betreft onder andere coaching van teams en medewerkers en duidelijkheid over de strategische keuzes van bestuur en RvC.

Mogelijk zult u op korte termijn nog een medewerkers tevredenheid onderzoek organiseren om vast te kunnen stellen of de door u geconstateerde verbeteringen ook inderdaad zo door de medewerkers worden beleefd.

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

U heeft een plan van aanpak opgesteld op basis waarvan het nieuwe ondernemingsplan gemaakt zal worden. Een belangrijke plaats in dit plan wordt ingeruimd voor de vraag vanuit stakeholders als huurdersvertegenwoordiging en de zorgpartijen. En waar voorheen sprake was van krimp in het werkgebied van Leystromen, is dit nu niet meer het geval. Er zal meer dan voorheen nieuw gebouwd moeten worden wetende dat voor de periode na 2025 nog te weinig locaties beschikbaar zijn. Om deze nieuwbouwambitie te realiseren heeft u in de prestatieafspraken vastgelegd dat een meerjarenplan voor de nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen opgesteld wordt voor elke gemeente. Leystromen verwacht dat de kans op harde(re) afspraken met de gemeenten

hierover in de nieuwe prestatieafspraken groter is dan voorheen door veelal nieuwe wethouders en het aanstaande woningbehoefte onderzoek wat door alle partijen breed gedragen wordt.

Wij spraken op 21 september over de behoefte van verschillende gemeenten aan flexwoningen. De toenemende stroom van vluchtelingen, de uitstroom vanuit beschermd wonen en de slechte positie van starters op de woningmarkt zijn belangrijke redenen hiervoor. Hoewel Leystromen liever permanente woningen realiseert wilt u wel bijdragen in de behoefte aan flexwoningen, mits de termijn is begrensd en u na afloop van de termijn het eerste recht van koop krijgt voor realisatie van permanente woningbouw. Ook met betrekking tot het beheer en de leefomgeving van flexwoning locaties wenst u met gemeenten sluitende afspraken te maken.

Uit het recente visitatierapport blijkt dat stakeholders last hebben van een nog niet goed uitgewerkte samenwerking met de formele huurdersorganisatie. Leystromen zal hier nog veel aandacht voor moeten hebben. Graag wordt ik op hoogte gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot de relatie met uw formele huurdersorganisatie en meer in algemene zin de samenwerking bij het tot stand komen van de prestatieafspraken. Hiertoe zal ik in 2023 het initiatief nemen voor een gesprek met u waarbij ik er vanuit ga dat u eventuele eerdere relevante ontwikkelingen pro actief met mij bespreekt.

#### **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**  
2 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H613385

## 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**  
2 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H613385

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
- Meest recente brieven WSW
- Prestatieafspraken Oisterwijk en de ABG gemeenten
- Resultaten soft control-meting 2021
- Besturingsfilosofie Leystromen
- Toezichtvisie Leystromen