



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0689
Stichting Wooncompas
t.a.v. het bestuur
Postbus 91
2980 AB Ridderkerk

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

Datum 7 november 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon
[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum
7 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
H614124

Conclusie

In deze toezichtbrief heb ik het risicogebied kwaliteit intern toezicht niet meegenomen. Naar aanleiding van de vorige beoordeling en de governance-inspectie van 2 november 2021 had de Aw veel opmerkingen. Deze opmerkingen heeft u geheel of gedeeltelijk opgepakt. Begin volgend jaar wil ik hier graag het gesprek over voeren met uw nieuwe bestuurder, RvC en de controlfunctie. Het onderzoek geeft voor de overige risicogebieden geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is met uitzondering van de kwaliteit van de managementsystemen laag op alle in dit toezichtonderzoek onderzochte onderdelen van het beoordelingskader.

U beschikt daarnaast over een aantal leningen u/g. Volgens de Woningwet en de daaraan voorafgaande regelgeving zijn bancaire activiteiten niet toegestaan. Over de beëindiging van deze activiteit is de Aw al geruime tijd met u in gesprek. Het nog niet beëindigd hebben van de leningen u/g geeft mij aanleiding tot het geven van een waarschuwing. Ik heb met u in het toezichtgesprek van 4 oktober 2022 afgesproken dat u de onrechtmatigheden begin 2023 afwikkelt. Mocht dit niet het geval zal zijn dan zal ik mij beraden op het nemen van bestuursrechtelijke maatregelen.

Interventie

- Ik constateer op het gebied van rechtmatigheid dat u in strijd met artikel 45 tweede lid van de Woningwet juncto artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) leningen heeft verstrekt. Ik geef u hiervoor een waarschuwing. Ik verzoek u mij vóór 1 februari 2023 te informeren over de wijze waarop u de leningen u/g begin 2023 afwikkelt. Indien deze leningen niet worden beëindigd dan zal ik mij beraden op het nemen van bestuursrechtelijke maatregelen.

Toezichtafspraken

- Ik verzoek u mij over de voortgang in de verbeteringen in het managementsystemen in het eerste kwartaal van 2023 te rapporteren.
- In februari/maart 2023 maak ik graag kennis met uw nieuwe bestuurder en (een delegatie van) uw RvC. Ook praat ik graag [REDACTED] bij over de internal control van uw organisatie.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 30 december 2021 heb ik naar aanleiding van de governance inspectie van 2 november 2021 zeven afspraken met u gemaakt. U heeft mij per memo van 29 september 2022 geïnformeerd over de voortgang. De afspraken over het financieel reglement beheer en beleid en non-compliance zaken geven mij geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen. De overige opmerkingen hadden (tevens) betrekking op het functioneren van de RvC. Deze opmerkingen heb ik deze toezichtbrief niet meegenomen. Van u heb ik mede hierover op 20 oktober 2022 een reflectiedocument ontvangen. In mei heb ik van u een uitvoerig verslag van de zelfevaluatie ontvangen. Graag maak ik in februari/maart 2023 kennis met uw nieuwe bestuurder en (een delegatie van) uw RvC. In dit gesprek wil ik graag met u terugblikken op de governance inspectie en met u het gesprek voeren over het reflectiedocument, de zelfevaluatie en hoe u de inspectie ervaren heeft.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 november 2022

Ons Kenmerk
H614124

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Op 4 oktober 2022 heeft u mij uitgenodigd voor een plezierig kennismakingsgesprek met Wooncompas. In dit gesprek heb ik met u gesproken over de governance inspectie van 2 november 2021 en uw ervaringen als interim bestuurder bij Wooncompas. U heeft aangegeven dat de uitkomst van de inspectie bij u en de RvC eerst moest landen. U heeft zich responsief getoond voor de aanbevelingen rond onder andere kracht en tegenkracht en zelfreflectie. Wooncompas is hierdoor volgens u niet anders geworden maar dit heeft wel bewustwording gecreëerd waardoor zaken anders worden aangezet. Zoals hiervoor aangegeven heb ik hierover op 20 oktober 2022 een reflectiedocument ontvangen. De Aw schenkt in februari-maart met de dan nieuw aangetreden bestuurder en (een delegatie van) de RvC graag verdere aandacht aan governance waaronder de relatie tussen bestuur en RvC. U werkt sinds begin 2021 met een ambitieus ondernemingsplan waarin staat vermeld dat Wooncompas langs 5 lijnen: zorg, middel dure huur, gebiedsontwikkeling, leefbaarheid en corporaties die hulp nodig hebben een extra stap wil zetten. U neemt de organisatie hierin mee. Het gaat volgens u daarbij niet alleen om managen maar vooral om medewerkers te laten groeien. Dat is volgens u onder andere zichtbaar in het MTO, minder verzuim en verloop in personeel. Dat vertaalt zich volgens u ook in een hogere klanttevredenheid. Kortom u geeft aan dat Wooncompas een ontwikkeling heeft doorgemaakt om de extra stappen uit het ondernemingsplan te kunnen zetten. Niet alleen Wooncompas, maar ook de sector in brede zin staat de komende jaren voor een forse volkshuisvestelijke opgave. In dit verband wijs ik u op aandachtspunten van Aw en WSW voor de realiseerbaarheid van meerjarenbegroting en de dPi: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/aandachtspunten-meerjarenbegroting-en-dpi-2022>. Aw en WSW zullen hier de komende jaren meer aandacht aan besteden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

In de toezichtbrief van 30 december 2021 heb ik aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de managementsystemen. Op dit punt heeft u in het afgelopen jaar goede voortgang geboekt. Wel blijf ik aandacht vragen voor verdere verbeteringen in de managementsystemen waarbij ik met name aandacht vraag voor het inkoop- en aanbestedingsproces. Wooncompas wil de komende jaren meer gaan presteren. Daarvoor dient de basis op orde te zijn waaronder goed functionerende managementsystemen. Ik beoordeel dit risicogebied daarom op midden. Ik verzoek u mij over de voortgang in de verbeteringen in het managementsystemen in het eerste kwartaal van 2023 te rapporteren.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Tijdens de governance inspectie van 2 november 2021 is geconstateerd dat Wooncompas de controlfunctie qua opzet goed heeft ingericht. Wel is geconstateerd dat de controlfunctie nog beter kan worden benut. In het verlengde van het kennismakingsgesprek met uw nieuwe bestuurder en de RvC

praat ik graag [REDACTED] bij over de actuele stand van zaken rond de internal control van uw organisatie.

Rechtmatigheid

In het memo van 29 september 2022 over de voortgang van de eerder gemaakte toezichtafspraken heeft u mij ook geïnformeerd over de voortgang van de afwikkeling van de lening aan de Riederborgh. U heeft een aantal gesprekken gevoerd over de afbouw van de uitgestelde huurbetaling (lening u/g). U verwacht hier voor het einde van het jaar uitsluitel over te kunnen geven. Daarnaast beschikt u nog over 3 kleinere leningen aan zorgverleners. Deze leningen zijn volgens u afkomstig van het voormalige Wooncompas. De Aw is al geruime tijd met u in gesprek over de Riederborgh. Ik heb begrip voor uw opstelling richting de Riederborgh en uw insteek om de lening in goed onderling overleg op te lossen. Leningen door corporaties aan derden zijn echter een niet toegestane activiteit en kunnen daarom niet onbeperkt voortduren. Dat geldt evenzo voor de 3 andere leningen. Het uitvoeren bancaire activiteit door woningcorporaties is niet toegestaan volgens artikel 45 tweede lid van de Woningwet juncto artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Dit was al een niet toegestane activiteit ruim voor de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015. Zie hiervoor het Besluit Beheer sociale-huursector (Bbsh) en de MG2001-26 over bancaire activiteiten van toegelaten instellingen. Ik heb met u in het toezichtgesprek van 4 oktober 2022 afgesproken dat u deze 4 onrechtmatigheden begin 2023 afwikkelt. Ik verzoek u mij vóór 1 februari 2023 te informeren over de wijze waarop u dit heeft gedaan. Mocht dit niet het geval zal zijn dan zal ik mij beraden op het nemen van bestuursrechtelijke maatregelen.

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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 november 2022

Ons Kenmerk
H614124

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 november 2022

Ons Kenmerk
H614124

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 vervolgsafspraken, 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:

- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2020
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2020
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW