



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1855  
WOONstichting Gendt  
t.a.v. het bestuur  
Dorpstraat 48  
6691 AZ Gendt

**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**

**Datum**  
7 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H617914

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.

### **Conclusie**

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, behalve op het gebied van governance waar ik enkele risico's constateer. Deze worden echter in voldoende mate beheerst. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. Mijn beoordeling licht ik hieronder toe.

### **Governance, organisatie en interne beheersing**

Tijdens ons overleg op 20 oktober 2022 hebben we met elkaar gesproken over relevante interne ontwikkelingen binnen Woonstichting Gendt (WSG). In de context van de uitdagingen van een relatief kleine werkorganisatie, zoekt u op een aantal gebieden de samenwerking met een collega corporatie. Het betreft samenwerking bij de bedrijfsvoering en de actualisatie van het portefeuillebeleid. Ook met betrekking tot HRM en communicatie verwacht u meer te zullen gaan samenwerken in de nabije toekomst.

U bent momenteel bezig met de selectie van een nieuw ERP systeem. Dit selectieproces doorloopt u samen met dezelfde collega corporatie. De implementatie zal volgens planning in 2023 gaan plaatsvinden.

We hebben ook stil gestaan bij het onderwerp cybersecurity. U heeft mij aangegeven welke maatregelen WSG heeft genomen om de digitale veiligheid te kunnen blijven waarborgen.

Mede uit bovenstaande ontwikkelingen maak ik op dat de organisatie en interne beheersing binnen WSG op orde is. Ik vind de keuze voor intensivering van de samenwerking met uw collega corporatie een logische en verstandige keuze. De kwetsbaarheid van de kleine organisatie van WSG – en de daaraan verbonden risico's – wordt hiermee verkleind. Ook kan door de samenwerking een betere invulling worden gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave in uw gemeente.

### **Financiële positie en volkshuisvestelijke opgave**

Op basis van de prognoses (dPi2021) voldoet WSG aan de gestelde normen in het beoordelingskader. De financiële situatie van WSG is gezond en er is ruimte voor de volkshuisvestelijke ambities. Tegen de achtergrond van de Nationale Prestatieafspraken scherpt u de beleidsambities aan, met inachtneming van de financiële kaders. Daarbij hanteert WSG geen zogenaamde 'vluchtstrook' om onverwachte tegenvallers in de ontwikkelingen van de economische parameters op

te kunnen vangen. Voor de korte termijn voldoet WSG aan de normen. Voor de lange termijn is er, mocht de financiële positie zich ongunstig ontwikkelen, voldoende gelegenheid en tijd om bij te sturen. U maakt gebruik van scenario analyses om de financiële consequenties van bepaalde risico's inzichtelijk te maken.

In het kader van de volkshuisvestelijke opgave in uw gemeente vindt er momenteel een (regionaal) woningmarktonderzoek plaats, welke beoogd is voor het eind van het jaar afgerond te zijn. De uitkomsten hiervan vormen de basis om het portefeuillebeleid te actualiseren. Dit zal in samenwerking met uw collega corporatie gaan plaatsvinden. Op 1 april 2023 verwacht u dit af te ronden. Vervolgens wordt ook in 2023 het duurzaamheidsbeleid verder uitgewerkt. Woningen met een D-label of lager worden versneld opgepakt en zijn nu al ingerekend in de meerjarenbegroting.

Momenteel ligt de focus van uw corporatie op de realisatie van een drietal nieuwbouwprojecten, waarvan de 92 woningen in de Staatsliedenbuurt het meest harde project is. De eerste woningen verwacht u eind 2023 op te leveren. Met het project Vleumingen fase 2 verwacht u nieuwbouw toe te kunnen voegen. Voor voortgang van de andere twee projecten – de bibliotheek en de Kosterij - bent u afhankelijk van de gemeente.

U geeft aan risico's te ervaren bij de voorgenomen realisatie van uw volkshuisvestelijke ambities, daar waar het gaat om beschikbare ambtelijke capaciteit bij de gemeente en de discussie over de '30% sociale huur' in uw gemeente. Met de gemeente bent u hierover in gesprek. Ook op regionaal niveau worden hierover gesprekken gevoerd.

Uit het bovenstaande maak ik op dat u het maatschappelijk vermogen van uw corporatie op een goede manier, en in samenspraak met uw stakeholders, inzet in het belang van de lokale volkshuisvesting. 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 WSG en alle andere betrokken partijen. U heeft aangegeven dat u op gestructureerde wijze met gemeente en huurdersverenigingen en collega corporatie de voortgang en realisatie van de prestatieafspraken evalueert. De voortgang wordt tevens gemonitord in de tertiaalrapportages. In het jaarverslag 2022 zal de verantwoording opgenomen worden.

Met de Huurdersvereniging Gendt (HVG) is de relatie sterk verbeterd. In februari van dit jaar is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Ook heeft het bestuur van de HVG de prestatieafspraken 2020, 2021 en 2022 met terugwerkende kracht ondertekend. Aanvullend zoekt u naar alternatieve vormen van huurdersparticipatie om de signalen van de huidige en toekomstige huurders mee te kunnen wegen bij uw beleidsvormingsproces.

### **Bedrijfslasten**

We spraken elkaar over de hoogte van de bedrijfslasten per verhuureenheid, die op basis van dPi2021 boven de signaleringsnorm uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW uitkomen. Deze situatie is tijdelijk en wordt verklaard door enerzijds de kosten gemoeid met afscheid nemen en vervangen van een tweetal collega's en anderzijds door het tijdelijk uit exploitatie nemen van de woningen in de Staatsliedenbuurt, gedurende de transformatie periode. U gaf aan dat het onderwerp bedrijfslasten uw blijvende aandacht heeft bij de sturing van de organisatie.

### **Integriteit**

WSG beschikt over een integriteitscode die op de website is gepubliceerd. Deze code wordt levend gehouden door onder meer dilemmatrainingen te houden met

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
7 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H617914

het personeel. Naar aanleiding van de meest recente dilemmatraining overweegt u de code te actualiseren, mogelijk in samenwerking met uw collega corporatie. Voor een vertrouwenspersoon kunnen uw medewerkers terecht bij een pool van personen die gelieerd is aan de Arbodienst. Tot nog toe is het niet nodig geweest om daar gebruik van te maken.

**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**  
7 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H617914

## 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**  
H617914

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 20 oktober 2022