



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0757  
WOV  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 38  
1510 AA Oostzaan

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

Datum 10 november 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,

**Datum**  
10 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**  
H613549

### **Conclusie**

Op basis van het onderzoek signaleer ik mogelijke risico's op de onderdelen sturing en beheersing. Versterking en professionalisering bij uw woningcorporatie is noodzakelijk als het gaat om de interne organisatie, de administratieve processen en het opstellen en implementeren van beleid en risicomanagement. U bent zich daarvan bewust. Graag word ik op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. In de eerste helft van 2023 zal ik hierover contact met u opnemen.

### **Governance – sturing en beheersing**

We zien dat woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) een lokaal sterk verankerde woningcorporatie is. De wederzijdse betrokkenheid tussen de woningcorporatie en de lokale gemeenschap is een groot goed. We zien echter ook dat de omvang van WOV met circa 1.000 woningen en 6 fte aan medewerkers leidt tot een grote gevoeligheid voor niet door WOV te beheersen (externe) omstandigheden en tot een kwetsbare werkorganisatie.

Wat betreft de gevoeligheid voor externe omstandigheden hebben ontwikkelingen zoals stijgende bouwkosten, nationale afspraken over huurverlaging en verduurzaming (zeker 20% van de woningen van WOV heeft een E, F of G label) invloed op de toekomstige inkomsten en uitgaven van WOV en daarmee op het kunnen realiseren van plannen en de begroting. Bij het kunnen beheersen van ontwikkelingen speelt ook de samenstelling van het bezit van WOV een rol. Zo is er sprake van een relatief oud bezit, bewoond door huurders met een lange woonduur. Door een hoge mutatiegraad in 2021 in woontechnisch kwalitatief minder bezit is er sprake geweest van hoge kosten voor mutatieonderhoud en mede daardoor een ICR onder de norm in het door WSW en Aw gehanteerde beoordelingskader. Naar het zich laat aanzien zal in 2022 de mutatiegraad hoger dan verwacht zijn en daarmee is ook het mutatieonderhoud groter dan verwacht, waardoor de ICR wederom onder druk komt.

Maar ook het beschikken over voldoende gekwalificeerd personeel beïnvloedt het kunnen realiseren van de voornemens en de begroting. Zo heeft de kleine werkorganisatie een aantal consequenties. In de afgelopen 2 jaar heeft u te maken gekregen met het vertrek van een groot aantal medewerkers en de

implementatie van een nieuw ERP systeem. De vacatures en de begeleiding bij en de implementatie van het ERP systeem zijn voor een groot deel opgevangen met externe inhuur, hetgeen geleid heeft tot relatief hoge beheerlasten. Ook leidt het uitvallen van medewerkers tot vertraging. Daarbij is tevens het realiseren van een integrale bedrijfsvoering met een adequate functiescheiding complex. Verder constateer ik dat ook het opstellen van beleid (zoals het portefeuilleplan) en risicomanagement vertraging heeft opgelopen of niet van de grond is gekomen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

In uw jaarverslag geeft u aan dat WormerWonen en WOV de intentie hebben uitgesproken om de samenwerking verder te formaliseren door in 2022 te onderzoeken of (een deel van) de backoffice processen gezamenlijk georganiseerd kan worden. Enerzijds om de efficiëntie te vergroten, anderzijds om de kwetsbaarheid van beide kleine organisaties terug te dringen. Uw belangrijkste uitgangspunten zijn daarbij:

**Datum**  
10 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H613549

- Het behoud van de zelfstandigheid op lange termijn;
- Alle klantprocessen blijft WOV zelf verzorgen vanuit Oostzaan.

Gezien de bovengenoemde uitdagingen voor WOV vind ik het noodzakelijk dat u in die samenwerking het maximale doet om de kwetsbaarheid en de kosten van de werkorganisatie structureel te verminderen. Daarbij vraag ik aandacht voor zowel de beheersing van de bedrijfsvoering als voor het opstellen en uitvoeren van beleid (met name portefeuilleplan, risicomanagement en integriteitsbeleid). Ik zal in de eerste helft van 2023 contact met u opnemen om te horen hoever de besluitvorming hieromtrent is gevorderd.

#### **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 INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

## 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**  
10 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H613549

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:

- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Accountantsverslag 2021
- dVi gegevens 2021
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Managementletter 2021
- Gesprek WOV – Aw d.d. 5 oktober 2022