



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1122
Rijswijk Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 195
2280 AD Rijswijk

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

Datum 12 november 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
12 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
H611782

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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. Hieronder licht ik enkele aspecten uit de beoordeling van het volkshuisvestelijk belang nader toe.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Intensivering van ambities.

Rijswijk Wonen toonde in de laatste meerjarenbegroting 2022-26 de nodige ambities. Deze ambities zijn nog verder aangescherpt in de recente actualisatie van de portefeuillestrategie tot en met 2030. Daarbij is onder meer gekeken naar de Nationale Prestatieafspraken en het Coalitieakkoord 2022-2025 van de gemeente Rijswijk. Met een ten opzichte het verleden aanzienlijke intensivering van nieuwbouw en verduurzaming timmert Rijswijk Wonen in de komende jaren behoorlijk aan de weg. De gezonde financiële positie maakt dit ook mogelijk. Aandachtspunt voor de corporatie blijft -zoals bij veel corporaties -de realisatie van alle ambities. Ook externe factoren waar de corporatie geen of minder invloed op heeft kunnen de realisatie belemmeren of vertragen. Voor wat betreft de nieuwbouw gaat het bij Rijswijk Wonen om vervangende nieuwbouw na sloop, maar zijn voor de verdere vergroting van de nieuwbouwproductie ook nieuwe locaties nodig. Voor een beperkt deel van de nieuwbouw rond 2030 moet nog acquisitie plaatsvinden en moeten ontwikkelkansen benut worden. Tevens kenmerkt het programma zich door intensiveringen in verduurzaming. Uiterlijk 2028 heeft Rijswijk Wonen woningen met een EFG label verduurzaamd tot minimaal label D. In totaal hebben minimaal 3700 woningen in 2030 minimaal label B. Verder heeft Rijswijk Wonen in scenario-analyse ook gekeken wat kan als overheden een groter beroep op de nieuwbouw van sociale huur binnen Rijswijk Wonen gaan doen. Qua financiële ratio's is er ruimte voor een verdere intensivering van nieuwbouwaantallen.

Huurders in problemen als gevolg van energiecrisis

Tijdens ons overleg van 18 oktober jl. bracht u in dat Rijswijk Wonen te maken

heeft met huishoudens die in grote problemen zijn gekomen en/of dreigen te komen vanwege de stijging van de energieprijzen. De huurachterstanden lopen nu al op en u verwacht dat op de korte termijn het aantal incassomaatregelen en daaropvolgende huisuitzettingen ook zal toenemen, indien er geen mitigerende maatregelen genomen worden. Dat is zeer ongewenste situatie omdat deze weg het probleem niet oplost en het maatschappelijk probleem alleen maar vergroot. Daarnaast zijn ook voor de corporatie huisuitzettingen en daaraan voorafgaande incassomaatregelen een zeer kostbaar proces, waarvan Rijswijk wonen de benodigde middelen liever op andere meer constructieve volkshuisvestelijke wijze wil aanwenden. Daarom zoekt Rijswijk Wonen naar maatregelen om de weg naar incasso en huisuitzettingen te voorkomen. In dit verband wilt u weten hoe de Aw hier tegen aankijkt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 november 2022

Ons Kenmerk
H611782

In reactie hierop onderschrijf ik dat zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat de corporatie genooddaakt is tot huisuitzettingen. Wat dat betreft kan ik de redenering van Rijswijk Wonen en vraag aan de Aw vanuit volkshuisvestelijk belang goed volgen. Corporaties doen vanuit hun kerntaak echter al heel veel om de betaalbaarheid voor huurders te bevorderen. De vraag is dan of het ontstane probleem van stijging van de energieprijzen, in eerste instantie op de corporatie verhaald moet worden en de oplossing dus van de corporatie moet komen. Als de corporatie hierin teveel voortouw neemt, dreigt m.i. immers weglek van corporatievermogen naar de 'commerciële' energiesector. In mijn beeld zijn ook eerst andere partijen in het publieke domein aan bod. Het niet kunnen betalen van de energierekening zou in eerste instantie met de energiemaatschappij opgelost moet worden waarbij afsluiting van GWL zoveel mogelijk voorkomen moet worden. In veel gevallen (maar ik realiseer mij terdege in lang niet alle gevallen) zal ook het generieke beleid van de korting van op de energierekening in de maanden november en december 2022 en het energieplafond vanaf 2023 soelaas bieden.

Dit laat onverlet dat in het beeld van de Aw de corporatie zelf ook het nodige kan doen:

- Waar de huurder zelf niet in staat is daarover afspraken met de energiemaatschappij te maken kan de corporatie wellicht in het contact helpen en op coulance kunnen aandringen.
- Waar de situatie van de huurder binnen de toepasselijke inkomensgrenzen valt, is de gemeente met energietoeslagen of bijzondere bijstand voor hen in beeld. Waar nodig kan de corporatie aandringen op meer voortvarende uitbetaling van rechthebbenden en coaching/hulp bieden bij de aanvraag van de energietoeslagen van huurders die de weg daar naar toe niet vinden.
- Het naar voren halen in planning van duurzaamheidsmaatregelen door Rijswijk wonen of het bevorderen van kleine energiebeperkende maatregelen door de huurder zelf is een meer structurele optie. Uit de teksten op de website van Rijswijk Wonen maak ik op dat u uw huurders die de weg naar uw website weten vinden, al goed informeert over een groot deel van de hier bovengenoemde kleinere maatregelen.
- Ik onderken dat ook na bovengenoemde maatregelen er huishoudens zijn die daarmee onvoldoende geholpen zijn en waar als uiterste middel ook andere hulp van de corporatie dan hierboven genoemd wenselijk is. Naast de mogelijkheden op grond van de Wet tijdelijke huurkorting hebben corporaties verschillende mogelijkheden om huurders met financiële problemen tegemoet te komen. Bijvoorbeeld het opschorten van de betalingstermijn, waarbij de huurder de huur dan op een later moment alsnog moet betalen. Corporaties mogen echter huur niet vooraf kwijtschelden. Het achteraf kwijtschelden van een betalingsverplichting om huurachterstand, schuldsanering en huisuitzetting te voorkomen of te beperken, kan al op basis van bestaande regelgeving. Naast deze tijdelijke maatregelen kan als 'last resort' ook de huur van een specifieke huurder permanent verlaagd.

Ik dring er tot slot in het belang van de volkshuisvesting op aan zoveel mogelijk de bovenstaande volgorde van maatregelen te volgen (ook in de externe communicatie van Rijswijk Wonen met betrokkenen), teneinde een onnodig beroep op volkshuisvestelijke middelen te voorkomen.

Visitatie

De Aw heeft kennis genomen van het voornemen van Rijswijk Wonen de visitatie in 2023 een jaar uit te stellen naar 2024. In dit verband wijst de Aw erop dat een besluit daartoe in het jaarverslag over 2023 moet worden uitgelegd.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 november 2022

Ons Kenmerk
H611782

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
12 november 2022

Ons Kenmerk
H611782

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
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Presentatie bij gesprek met bestuur en Mt leden en Aw op 18 oktober 2022
- Herijking portefeuillestrategie 2021-2030 van 10 oktober 2022
- Medewerkers Onderzoek Rijswijk wonen 2022
- Tertiaalrapportage Rijswijk Wonen T1 2022