



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1519
Wooninc.
t.a.v. het bestuur
Postbus 1234
5602 BE Eindhoven

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

Datum 5 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
5 december 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
H619428

Conclusie

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. Op enkele onderdelen licht ik mijn beoordeling hieronder toe.

Financiële positie en volkshuisvestelijke opgave

In 2022 heeft u een nieuw ondernemingsplan vastgesteld. De speerpunten van dit nieuwe ondernemingsplan zijn:

- We upgraden onze bestaande voorraad.
- We pakken de krapte in de woningmarkt aan.
- We staan voor betaalbare kwaliteit.
- We breiden onze positie als dé seniorenhuisvester verder uit.
- We versterken de leefbaarheid van onze woongebouwen en buurten.
- We bouwen via onze dochter Stayinc. verder aan het middenhuursegment

De financiële consequenties van het ondernemingsplan zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting 2022. Op basis van deze prognoses (dPi2021) voldoet Wooninc. aan de gestelde normen in het beoordelingskader. De financiële situatie van Wooninc. is gezond en er is ruimte voor de volkshuisvestelijke ambities. Dit is mede mogelijk gemaakt door het succesvol ruilen van bezit met twee collega corporaties. Het ruilen van bezit heeft plaatsgevonden middels een activa passiva transactie in het kader van het vigerende Duurzaamheidspact ('Rood voor Groen'), en heeft daarmee uw investeringsruimte vergroot.

Tegen de achtergrond van de Nationale Prestatieafspraken scherpt u de beleidsambities aan, met inachtneming van de financiële kaders. In de komende meerjarenbegroting 2023, die u momenteel aan het opstellen bent, komen deze ambities en de effecten daarvan op de financiële positie tot uitdrukking. Wooninc. hanteert een zogenaamde 'vluchtstrook' om onverwachte tegenvallers in de ontwikkelingen van de economische parameters op te kunnen vangen. Daarbij maakt Wooninc. gebruik van scenario analyses waarbij ook in het 'worst case' scenario de financiële ratio's binnen de gestelde normen blijven. Hiermee heeft Wooninc. een robuuste begroting als sturingskader voor 2023.

U geeft aan intensief samen te werken met de stakeholders in MRE verband bij de voorgenomen realisatie van uw volkshuisvestelijke ambities. Er wordt gestreefd

naar een regionale Woondeal op 1 maart 2023. Met de gemeenten waarin u actief bent, bent u intensief in gesprek over het beschikbaar krijgen van grond voor de bouw van huurwoningen.

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, bijvoorbeeld in uw jaarverslag. 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 Wooninc. en alle andere betrokken partijen.

Governance, organisatie en interne beheersing

Tijdens ons overleg op 21 november 2022 hebben we met elkaar gesproken over relevante interne ontwikkelingen binnen Wooninc., onder meer is het implementatieplan EVA kort aan de orde gekomen. Dit implementatieplan is een nadere uitwerking van het recent vastgestelde ondernemingsplan. Hierin is het integrale verbeterplan uit 2021 opgenomen, dat zich specifiek richt op de organisatieontwikkeling en specifiek aandacht heeft voor integriteit, cultuur en soft controls met als doel om organisatie breed de interne beheersing te versterken. We hebben afgesproken dit implementatieplan en de uitvoering daarvan nader te bespreken. Een datum daarvoor is reeds gepland.

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
5 december 2022

Ons Kenmerk
H619428

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
5 december 2022

Ons Kenmerk
H619428

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
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- dPi gegevens 2021
- Overleg 21 november 2022