



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0019  
Stichting Intermaris  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 554  
1620 AN Hoorn

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

Datum 14 december 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**  
[REDACTED]

Geacht bestuur,

**Datum**  
14-12-2022

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**  
H614104

### Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Op enkele onderdelen licht ik mijn beoordeling hieronder toe, mede gebaseerd op de informatie die ik van u heb ontvangen tijdens ons gesprek van 30 november jl.

### Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 2 december 2021 is als gevolg van een governance inspectie een interventie opgelegd en een toezichtafpraak gemaakt. De vergunning voor de wijzigingen in het reglement financieel beheer en beleid is binnen de afgesproken termijn aangevraagd en per 25 februari 2022 verleend. Als gevolg hiervan kan de aangekondigde sanctie achterwege blijven. De toezichtafpraak over het actualiseren van de integriteitscode en klokkenluidersregeling is opgevolgd.

### Financiële continuïteit

De ambities met betrekking tot het uitvoeren van de portefeuillestrategie zijn hoog. Als gevolg hiervan ontstaat het beeld dat de LTV als eerste financiële ratio onder druk kan komen. In uw meerjarenbegroting van 2023 en verder heeft u duidelijk in beeld gebracht wat de negatieve impact is van de gewijzigde economische omstandigheden en het positieve effect als gevolg van de vrijval van de verhuurderheffing. Daarbij heeft u verschillende scenario's doorgerekend en heeft u goed in beeld welke risico's kunnen optreden en welke bijsturingmogelijkheden u daarbij kunt inzetten. De Aw heeft er vertrouwen in dat u voldoende beheersmaatregelen heeft getroffen om tijdig bij te kunnen sturen.

### Governance

Een aanbeveling van de governance inspectie was het verbeteren van de reflecterende klankbordrol met de RvC. U geeft aan dat dit de afgelopen periode sterk is verbeterd. U maakt vaker gebruik van de klankbordrol van de RvC. Dit gaat met name over ontwikkelingen die u signaleert op sociaal maatschappelijk gebied. Een voorbeeld daarvan is de steeds sterker wordende vraag naar de combinatie van wonen en zorg. U gebruikt daarbij de RvC als klankbord om te

bepalen waar de verantwoordelijkheid van Intermaris begint en eindigt met betrekking tot dit thema en wanneer zorgpartijen aan zet zijn.

Intermaris heeft zich aangesloten bij het samenwerkingsverband NH Bouwstroom. Dit samenwerkingsverband met acht woningcorporaties in Noord-Holland heeft als doel om actuele woningmarktproblemen op te lossen. Door centraal in te kopen, het bouwproces te standaardiseren, fabrieksmatig modulair en circulair te bouwen. Zonder in te leveren op kwaliteit, betaalbaarheid en uitstraling. Met deze samenwerking verwacht u de productie te kunnen versnellen en tevens de druk wat te kunnen verlichten bij de vastgoedafdeling van uw eigen organisatie. Deze samenwerking brengt echter wel een nieuw vraagstuk met zich mee. Dit heeft betrekking op de mate waarin NH Bouwstroom autonoom opereert en in hoeverre individuele bestuurders van de aangesloten corporaties aanspreekbaar zijn op resultaten die door NH Bouwstroom worden behaald. U onderzoekt momenteel hoe het intern toezicht van de corporaties effectief ingezet kan worden bij het samenwerkingsverband. Dit onderzoek volgen wij met grote interesse en over dit onderwerp blijven we graag met u in gesprek.

#### **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**  
14-12-2022

**Ons Kenmerk**  
H614104

## 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 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H614104

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 vervolgafspraken, 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
- Gesprek op uw kantoor op 30 november 2022
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW