



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1525  
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 30  
1130 AA Volendam

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

Datum 13 januari 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**

[Redacted]

Geacht bestuur,

**Datum**  
13 januari 2023

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**  
H621051

In mijn beoordeling heb ik ook de informatie uit het overleg met u en [Redacted] van de Raad van Commissarissen (RvC) op 12 december 2022 meegenomen.

### Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

### Voorgaande beoordelingen

Op 2 december 2021 heeft een governance inspectie plaatsgevonden, de aandachtspunten die hier uit voortkwamen zijn en worden opgepakt. Er is inmiddels een gezamenlijk overleg waar de directeur bestuurder en [Redacted] aan deelnemen en waar notulen van worden gemaakt. Ook is er duidelijk sprake van blijvende aandacht voor de balans tussen distantie en betrokkenheid in de relatie directeur bestuurder en RvC. De uitrol van de organisatieverbetering met het Next Level Traject en het welzijn van medewerkers blijft een punt dat aandacht verdient. De ondersteuning bij dit traject is nog niet ten einde en loopt naar verwachting door tot 2023.

### Organisatie

Het Next Level Traject heeft impact op de organisatie. Sinds de aanvang van dit proces is het aantal medewerkers gegroeid van 7 fte naar 12 fte. Diverse rollen worden meer strategisch van aard in verband met de grote volkshuisvestelijke opgave. Binnenkort zal er een nieuwe manager wonen worden aangesteld. De afdeling financiën heeft met [Redacted] en twee interim-medewerkers al enige tijd te maken met onderbezetting. Er wordt gezocht naar een nieuwe manager financiën. U gaf aan nog verbetering te zien omtrent prestatiebesturing. Recent zijn managers weer eindverantwoordelijk voor budgetten en de RvC toetst met resultaatafspraken. Ondanks de ontwikkelingen die de organisatie door maakt blijft Stichting Woningbeheer De Vooruitgang (De Vooruitgang) zich bewust van haar kwetsbaarheid en werkt in het bijzonder intensief samen met woningcorporatie Wooncompagnie.

### Volkshuisvestelijk belang

Uit een onderzoek dat De Vooruitgang heeft laten uitvoeren blijkt dat de behoefte naar sociale woningbouw in de gemeente Edam-Volendam groter is dan

aanvankelijk werd aangenomen. De wachtlijst groeit. De strategie is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid en het behouden van de betaalbaarheid van het bezit. U vertelde dat u, om aandacht te vragen voor deze opgave, voorafgaand aan de verkiezingen samen met woningcorporatie Wooncompagnie langs de fracties van de gemeente Edam-Volendam bent gegaan. De zogenoemde roadshow heeft een positief effect gehad. Zo is de wens voor 33% sociale woningen geborgd in de lokale en strategische prestatieafspraken. Dit percentage zal ook worden verwezenlijkt in het projectplan De Lange Weeren, waarbij mogelijk 1160 woningen gebouwd worden in gemeente Edam-Volendam. De Vooruitgang zal hier 171 sociale huur woningen toevoegen. Ook hier is het plan samen te werken met woningcorporatie Wooncompagnie, om risico's te beperken. De relatie met gemeente Edam-Volendam is sterk verbeterd. U beschrijft de gemeente als daadkrachtig en assertief.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
13 januari 2023

**Ons Kenmerk**  
H621051

De opgave ten aanzien van de kwaliteit van het bezit is minder urgent; de staat van het bezit is goed en op dit moment is het gemiddelde label A. De Vooruitgang streeft er naar in 2028 geen E, F, G labels meer te hebben in het bezit. Op dit moment zijn er nog 28 woningen met dit label.

### **Intern toezicht**

De samenstelling van de RvC van De Vooruitgang is relatief nieuw. In 2022 zijn er [REDACTED] benoemd. Met de nieuwe raad wordt de visie op toezichthouden de komende jaren geactualiseerd. Tijdens ons gesprek kwam naar voren dat de raad veel aandacht heeft voor de afstand en nabijheid in de relatie directeur-bestuur en de RvC. Het betekent dat de raad specifiek let op de positie van beide rollen tijdens het goedkeuren van besluiten. De RvC heeft de behoefte om de besluitvorming te kunnen objectiveren en beter toe te lichten. U gaf aan dat u hierop anticipeert en dat als er nu een besluit genomen wordt er meer tijd wordt ingeruimd om de afweging goed te kunnen maken.

### **Integriteit**

Uit het gesprek blijkt dat De Vooruitgang sterk let op de beeldvorming van de organisatie in de gemeente Edam-Volendam. De RvC heeft bij de werving van nieuwe commissarissen veel aandacht gehad voor mogelijke belangenverstrengeling. De directeur-bestuurder gaf diverse voorbeelden waaruit blijkt dat medewerkers bewust worden gemaakt van integer handelen. Een voorbeeld hiervan is dat medewerkers het moeten melden als ze in werkverband worden uitgenodigd voor externe bijeenkomsten. Desgevraagd heeft u meegedeeld dat er in 2021 geen integriteits-issues hebben gespeeld.

### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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,

INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

## 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**  
13 januari 2023

**Ons Kenmerk**  
H621051

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
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Ondernemingsplan 2022-2026
- Visitatierapport 2018-2021 inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Gesprek met directeur-bestuurder [REDACTED], 12 december 2022