



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1745
Goed Wonen Gemert
t.a.v. het bestuur
Postbus 82
5420 AB Gemert

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

Datum 13 februari 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
13 februari 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
H624657

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 toezichtafspraken met u maak.

Op 8 februari jl. sprak ik met u ██████████ over diverse onderwerpen, op basis van een aantal stukken. Ik heb de indruk dat Goed Wonen Gemert haar volkshuisvestelijke opgave oppakt en uitvoert binnen haar mogelijkheden. Er zijn een aantal 'harde plannen' voor nieuwbouw op korte termijn, maar ook kijkt men verder in de toekomst. Er is aandacht voor de vraag vanuit de verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld de Tiny Houses) en zowel voor huidige huurders, als toekomstige huurders.

Parallel aan het investeren in nieuwbouw, vindt er ook (veelal vraag gestuurd) onderhoud plaats. Er zijn 300 nul-op-de-meterwoningen opgeleverd en het aantal E-F-G labels is beperkt. De goede financiële positie van uw corporatie maakt dit ook mede mogelijk. Ook werkt Goed Wonen Gemert met een zogenaamde 'vluchtstrook' waarbij, zo nodig, tijdig kan worden bijgestuurd.

De organisatiestructuur is in de afgelopen jaren aangepast; de 'lijn-organisatie-gedachte' is losgelaten, doordat afdeling overschrijdend wordt samengewerkt. Door de projectmatige wijze van werken is er veel verbinding tussen wonen en vastgoed.

██████████ is formeel niet verplicht op basis van de Woningwet, maar Goed Wonen Gemert vult deze rol serieus in. Zaken worden aan de voorkant zorgvuldig voorbereid en er is aandacht voor een gezond verloop van processen en discussies.

Samenwerken met collega corporaties en andere stakeholders wordt als belangrijk ervaren binnen deze organisatie. Goed Wonen Gemert wil een lerende netwerkorganisatie zijn, door het samen te doen en door ook samen te leren.

Goed Wonen Gemert is in control, heeft haar reglementen en processen op orde en is hier transparant over. Het risicomanagement is ingericht, passend bij de organisatie. Frauderisicobeleid is vastgelegd en er is een intern controleplan. Men werkt via een PDCA cyclus, waar aandacht is voor identificeren, vastleggen en opvolgen. Op de werkvloer is er aandacht voor het signaleren en men werkt vanuit een oplossingsgerichte houding. Waar nodig weet men elkaar goed te vinden. Ook als het gaat om bijvoorbeeld integriteit. Voor dit onderwerp is structureel aandacht in de praktijk, waarbij het nuttig kan zijn om de integriteitscode weer eens een keer te herijken waar nodig.

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
13 februari 2023

Ons Kenmerk
H624657

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 februari 2023

Ons Kenmerk
H624657

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 maakte ik gebruik van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2021
- dVi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021 en 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW