



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0565  
Stichting Woonforte  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 2001  
2400 CA Alphen aan den Rijn

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

Datum 20 februari 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[Redacted]  
[Redacted]@ilent.nl

**Datum**  
20 februari 2023

**Ons Kenmerk**  
H624830

Geacht bestuur,

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.

In mijn beoordeling heb ik ook de informatie uit het overleg op 9 februari 2023 met u, [Redacted] 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. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

### Governance en organisatie

U geeft aan dat Woonforte sinds de fusie in 2017 steeds meer één organisatie is geworden. Door de komst van nieuwe en ook jongere collega's is de cultuur binnen Woonforte opener en zakelijker geworden. Ondanks een gemiddeld verloop van 8% lukt het om de vacatures steeds in te vullen. Gezien de grote uitdagingen waar Woonforte de komende jaren voor staat, ook op het gebied van verduurzaming, wordt er extra geïnvesteerd in de expertise van nieuwe collega's voor de afdeling vastgoed. Daarnaast is een flexibele schil ingericht om de wisselende werkzaamheden zo goed mogelijk te kunnen opvangen.

Naar het oordeel van de Aw wordt er binnen Woonforte voldoende aandacht besteed aan het onderwerp integriteit. Vorig jaar hebben de medewerkers deelgenomen aan een integriteitsspel. Er zijn twee nieuwe externe vertrouwenspersonen aangesteld. Na hun benoeming is gebleken dat de medewerkers deze personen, indien nodig, wisten te vinden.

Volgens plan is de RvC die na de fusie nog uit zeven commissarissen bestond de afgelopen jaren teruggebracht tot aan aantal van vijf. Er hebben de afgelopen jaren veel wisselingen binnen de RvC plaatsgevonden. Om verschillende redenen zijn commissarissen eerder vertrokken dan na hun eerste of tweede termijn. Door een recent vertrek van een commissaris bestaat de RvC nu nog uit vier leden. De werving voor een nieuwe commissaris is inmiddels opgestart.

Omdat binnen de huidige vier commissarissen de profielen governance, financiën, vastgoed en juridisch goed vertegenwoordigd zijn, heeft de RvC besloten om te werven voor een jonge commissaris met het profiel ICT/data-analyse. De Aw vindt dit een positieve ontwikkeling. De Aw vindt het van belang en hoopt dat er een periode zal aanbreken van meer stabiliteit en rust binnen de RvC. Het feit dat alle commissarissen nog in hun eerste benoemingstermijn zitten is daarbij een goede randvoorwaarde.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Woonforte onderhoudt goede contacten met huurdersorganisatie HOGH. Binnenkort zal er een evaluatie plaatsvinden van de twee jaar geleden ondertekende samenwerkingsovereenkomst. U verwacht hieruit geen grote veranderingen. Omdat de bestaande klachtencommissie gezien de leeftijd van de leden ophoudt te bestaan, wordt er aansluiting gezocht bij een externe klachtencommissie. Dit jaar zal weer een visitatie plaatsvinden, waarbij in de nieuwe visitatiemethodiek 7.0 veel aandacht zal worden gegeven aan de huurders(belangen).

**Datum**  
20 februari 2023

**Ons Kenmerk**  
H624830

### **Volkshuisvestelijke opgave**

Woonforte heeft een goede financiële positie. U bent zich goed bewust van de wooncrisis en om deze te bestrijden bent u voornemens de komende 5 jaren 1.000 nieuwe woningen te bouwen. In de kaderbrief 2023 was al rekening gehouden met een aantal onderdelen uit de Nationale Prestatieafspraken en deze zijn met aanvullingen meegenomen in de meerjarenbegroting. Naast de nieuwbouwoopgave gaat Woonforte de verduurzamingsopgave versnellen, onder meer bij de woningen met EFG-labels. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de nieuwbouw opgave. In de nieuwe kaderbrief die dit voorjaar zal worden opgesteld, zullen de nader te bepalen keuzes worden gemaakt. Waar Woonforte nu vooral nog inzet op toename binnen het DAEB-segment, gaat u de komende tijd ook kijken naar middenhuur-woningen.

U bent positief over de inzet vanuit de gemeente waar het gaat om het realiseren van sociale huurwoningen. Bij nieuwe projecten heeft de gemeente nu nog de eis van 25% sociale woningbouw en dit wordt 30%. De enige eigen grondpositie van Woonforte betreft een uitleglocatie. De verwachting is dat daar de komende 5 à 10 jaren nog geen woningen zullen worden gebouwd. Bij de realisatie van 91 tijdelijke woningen heeft de gemeente de garantie gegeven dat na de eerste gebruiksfase van 15 jaar er voor de woningen een nieuwe locatie zal zijn voor nog eens 10 jaar. Hiermee kan de exploitatie financieel sluitend worden gegarandeerd. U hebt aangegeven dat de gemeente hiertoe bereid is omdat Woonforte als toegelaten instelling een duurzame partner van de gemeente is in de realisatie, de exploitatie en het beheer van sociale woningbouw.

Naast de bekende factoren die vertragend werken bij het realiseren van de voorgenomen plannen, gaf u aan dat het aantal bezwaarprocedures van omwonenden opvalt. Hiervan was op één na bij alle projecten sprake. Door vertragingen van projecten is het moeilijk om alle voorgenomen plannen conform planning te realiseren. De gemeente werkt actief mee om vertragingen te voorkomen. U hebt maatregelen genomen om realistischer te begroten en hiermee de realisatiegraad, die relatief laag was, te verhogen. Daarnaast is de Aw positief over de wijze waarop Woonforte in haar jaarverslagen bewust verantwoording aflegt over de al dan niet gerealiseerde plannen.

De Aw heeft het beeld dat Woonforte zich, binnen de financiële mogelijkheden, maximaal inzet op de volkshuisvestelijke opgave. Om die reden heeft u al eerder besloten om scherper aan de wind te varen en dat vanaf 2022 in uitvoering gebracht. Hierbij worden de interne ratio's niet meer als harde eis, maar als streefwaarde gehanteerd. Door Woonforte mooi omschreven als: onze vluchtstrook om uit te wijken wordt iets smaller, maar de vangrail blijft staan waar hij stond.



## 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**  
20 februari 2023

**Ons Kenmerk**  
H624830

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 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Overleg op 9 februari 2023