



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0673
Stichting WoonInvest
t.a.v. het bestuur
Charlotte van Pallandtlaan 2
2272 TR Voorburg

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 1 maart 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

1 maart 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

H623272

Conclusie

Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico op de volgende onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW:

- Financiële continuïteit (risico hoog);
- Voorspelbaarheid en kwaliteit data (risico midden).

Zie voor de bevindingen ten aanzien van deze onderwerpen verderop in deze brief bij respectievelijk de onderdelen "Financiële continuïteit" en "Sturing en beheersing - Governance signalen". De risico inschatting op de overige onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW is laag, waarbij er vanuit het recente visitatierapport wel aandachtspunten zijn op het onderdeel volkshuisvestelijk belang. U heeft deze aandachtspunten zelf echter scherp in beeld en heeft hier verbetermaatregelen op gezet. Zie voor de bevindingen ten aanzien van dit onderwerp verderop in deze brief bij het onderdeel "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang".

Toezichtafpraak

Naar aanleiding van het voorgaande maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

- Op basis van uw meerjarenbegroting 2024-2027 (MJB) voldoet de ICR van de DAEB-tak vanaf 2026 structureel niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Ik verzoek u om mij uiterlijk 1 juli 2023 te informeren over uw plan van aanpak gericht op de verbetering van de ICR.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 24 februari 2022 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Ik verzoek u om te bezien welke aanvullende maatregelen u kunt treffen om de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data te verbeteren en mij hierover uiterlijk 1 juli 2022 te informeren;
- Ik verzoek u om met prioriteit aandacht te besteden aan de bevindingen van de accountant inzake de algemene IT-beheersing;
- Ik verzoek u om blijvende aandacht te hebben voor de beheerlasten in de niet DAEB-tak;

- U heeft mij verder geïnformeerd over het onderzoek dat u laat uitvoeren inzake een mogelijke integriteitschending. Ik waardeer uw proactieve communicatie hierover en verzoek u om mij in 2022 te informeren over de uitkomsten van het onderzoek;
- Verder verzoek ik u om mij het nieuwe visitatierapport toe te sturen zodra dit is afgerond.

Inspectie Leefomgeving en Transport
 Autoriteit woningcorporaties

Via uw brief van 16 maart 2022 en uw e-mails van 9 juni 2022, 16 november 2022 en 17 februari 2023 heeft u mij toereikend geïnformeerd over deze punten en ik heb hier op dit moment geen verdere vragen over.

Datum
 1 maart 2023

Financiële continuïteit

Op basis van uw meerjarenbegroting 2024-2027 (MJB) voldoet de ICR van de DAEB-tak vanaf 2026 structureel niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Ondanks de ruimte die is ontstaan door afschaffing van de verhuurderheffing, is de financiële positie van WoonInvest op de middellange termijn dus zorgelijk. U noemt in de MJB als belangrijkste oorzaken:

Ons Kenmerk
 H623272

- De uitgaven voor onderhoud nemen de komende jaren fors toe; voor een groot deel is dat het gevolg van de bouwkostenstijging en inflatie, maar ook doordat u uitgesteld onderhoud gaat inhalen;
- De gestegen rentelasten; waarbij de renteaftrekbeperking (ATAD) bij WoonInvest hard doorwerkt vanwege de structureel hoge rentelast.

U heeft in de MJB een inventarisatie gemaakt van mogelijke maatregelen die in werking gezet kunnen worden om weer aan de ICR norm te gaan voldoen. Op 30 januari 2023 heb ik een gesprek gevoerd met u, met [REDACTED] van de RvC en met [REDACTED]. Hierbij heeft u mij een nadere toelichting gegeven op de mogelijke maatregelen die in de MJB zijn benoemd. U bent voornemens om in Q1 2023 een concreet plan op te stellen met acties die moeten leiden tot een structureel herstel van de ICR voor de jaren 2026 en verder. U bent hierover ook in gesprek met het WSW. Ik verzoek u om mij uiterlijk 1 juli 2023 te informeren over uw plan van aanpak gericht op de verbetering van de ICR.

Een van de mogelijke maatregelen die is genoemd in de MJB betreft de aanpassing van het aflossingsschema van de interne lening en/of aanpassing van het rentepercentage op de interne lening. In dit kader wijs ik u op de voorwaarden die hieraan zijn gesteld vanuit de Aw: [Wijzigen aflossing en wijzigen rente op de interne lening | Bedrijfsvoering en financiën | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#).

Governance – Gedrag en cultuur

Eind 2021 is via een enquête een cultuuronderzoek gedaan als nulmeting voor het ontwikkeltraject. De resultaten daarvan gaven duidelijk aan dat er nog werk aan de winkel is. Er waren nog grote verschillen tussen hoe de cultuur binnen WoonInvest werd ervaren en hoe de medewerkers die graag willen zien. Om daarin verandering te brengen is er in 2022 een programma uitgerold. Er is gewerkt aan het formuleren van kernwaarden, er zijn leiderschapssessies georganiseerd en verschillende processen worden aangepakt waarin inhoud en cultuur aan bod komen. Vanaf 2023 is het programma beëindigd maar u heeft aangegeven blijvend aandacht te houden voor de organisatiecultuur en gewenste professionalisering. Zo heeft u recent een enquête gehouden om uw medewerkers te bevragen over hun ervaringen en ideeën voor het vervolg. U heeft verder aangegeven door te gaan met het aanbieden van trainingen of begeleiding om de interne samenwerking te verbeteren en het HR-instrumentarium expliciet te koppelen aan uw kernwaarden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

U heeft recentelijk een visitatie laten uitvoeren. Het visitatierapport van 18 augustus 2022 noemt een aantal sterke punten van WoonInvest, maar tegelijkertijd zijn er in het rapport ook een aantal verbeterpunten opgenomen. U heeft mij een toelichting gegeven op de wijze de door de visitatiecommissie benoemde verbeterpunten zijn vertaald in concrete acties. Onderstaand zijn (gearceerd) de door de visitatiecommissie benoemde verbeterpunten opgenomen en daaronder is aangegeven tot welke concrete acties dit heeft geleid:

Investeer actief in het opbouwen van relaties en maak concrete (meerjaren)afspraken.

Afgelopen jaar heeft u de samenwerking met uw stakeholders geïntensiveerd. Zo heeft u bij het tot stand komen van uw koersplan en de nieuwe portefeuillestrategie nadrukkelijk input gevraagd van zorgpartijen, gemeenten en huurders. Verder is de samenwerking met collega corporaties binnen SVH verband verstevigd. Onder andere door samen op te trekken in de samenwerking met overheden en via gezamenlijke aanbestedingen. Verder zijn Raadsleden van Leidschendam-Voorburg recent uitgenodigd voor een 'raadsledencafé', waarbij uw doelen en uitdagingen besproken zijn.

Zorg dat de gehele organisatie aangehaakt is en blijft bij het zetten van verbeterstappen.

Een intensief cultuurprogramma is doorlopen, waarbij afdeling overstijgende samenwerking en professionalisering centraal stonden. Enkele activiteiten die onderdeel uitmaakten van dit traject waren: scholingsbijeenkomsten, interne mini-stages, georganiseerde gesprekken over uw kernwaarden, werkprocessen inzichtelijk en efficiënter inrichten en de implementatie van een eenduidige manier van werken binnen de projecten. Zie in het kader van dit punt ook bij het onderdeel "Governance – Gedrag en cultuur" in deze brief.

Werk aan een betere huurderstevredenheid en benut hierbij ook de huurdersorganisatie en de wijkbeheerders.

De samenwerking met huurdersvereniging Respectus is naar uw mening verbeterd door hen bijvoorbeeld vaker maar ook eerder in het proces te betrekken. Uw wijkbeheerders hebben verder geïnvesteerd in grotere zichtbaar- en bereikbaarheid, bijvoorbeeld door spreekuren in te voeren en de samenwerking met andere partijen in de wijken te versterken. U heeft bij dit punt verder de kanttekening gemaakt dat er naar uw mening een duidelijke relatie is tussen uw beperkte financiële middelen en de huurderstevredenheid.

Herziening van de portefeuillestrategie.

U werkt aan een nieuwe portefeuillestrategie waarbij uw stakeholders nauw worden betrokken. Daarnaast bent u in het kader van uw toekomstplan, aan een brede doorlichting van uw bezit begonnen, om zodoende rendement en onderhoudskosten in beeld te brengen. Daarnaast werkt u aan doorstroom bevorderende maatregelen.

Uw toelichting heeft mij het vertrouwen gegeven dat u de door de visitatiecommissie benoemde verbeterpunten serieus heeft opgepakt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 maart 2023

Ons Kenmerk
H623272

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Verbijzonderde interne controles

De externe accountant concludeert in zijn managementletter dat opvolging van geconstateerde bevindingen bij verbijzonderde interne controles niet zichtbaar wordt afgedwongen en gemonitord. Daarnaast merkt de accountant op dat een deel van de geplande verbijzonderde interne controles niet is uitgevoerd. Ik verzoek u om aandacht te besteden aan deze bevindingen van de accountant.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Sturing en beheersing - Governance signalen

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

De voorspelbaarheid en kwaliteit van de data is al enkele jaren een aandachtspunt. U heeft veel aandacht voor dit onderwerp, maar tegelijkertijd blijkt het lastig om verbetering te realiseren. Ook op basis van uw meest recente dPi en dVi zijn er bevindingen ten aanzien van de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data. Dit betreft onder meer relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom in de dPi en fouten ten aanzien van de verantwoording over de huursomstijging in de dVi. De oorzaken die u voor de afwijkingen heeft aangedragen zijn navolgbaar, maar tegelijkertijd is het wenselijk om tot verdere stabilisering/ verbetering te komen. Ik verzoek u om blijvende aandacht voor dit onderwerp te hebben.

Datum
1 maart 2023

Ons Kenmerk
H623272

Beheerkosten niet DAEB

Er is bij uw niet DAEB bezit sprake van relatief hoge beheerlasten. U heeft aangegeven dat dit mede veroorzaakt is door de inzet van tijdelijke inhuur. Ik verzoek u om blijvende aandacht te hebben voor de omvang van uw beheerkosten.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

████████████████████

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
1 maart 2023

Ons Kenmerk
H623272

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursoort 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:

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