



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1519
Wooninc.
t.a.v. het bestuur
Postbus 1234
5602 BE Eindhoven

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

Datum 13 maart 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
13 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
H628511

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. Wel verzoek ik u – in het kader van monitoring – mij een notitie te sturen ter afhechting van het integrale verbeterplan 2021. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Volkshuisvestelijke opgave en financiële continuïteit

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken heeft u uw beleidsambities op alle beleidsvelden – betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid - aangescherpt.

De aangescherpte ambities volgen uit de gemaakte afspraken in het kader van de regionale Woondeal, die binnenkort wordt ondertekend. De totale opgave voor nieuwbouw is becijferd op 45.000 woningen tot en met 2030 in regio Zuid Oost Brabant, waarvan 14.000 in het sociale segment. De corporaties in de regio geven aan plannen te hebben voor de bouw van 9.000 sociale huurwoningen. De mismatch wordt in het komende kwartaal in beeld gebracht. Daarnaast is onderdeel van de regionale Woondeal de bouw van 16% middenhuur woningen tot en met 2030 (ca. 6.500 woningen).

De gemaakte afspraken in de Woondeal worden doorvertaald in lokale prestatieafspraken met de MRE-gemeenten. En deze prestatieafspraken vormen weer de basis van uw eigen meerjarenbegroting.

Op het gebied van beschikbaarheid heeft u in de meerjarenbegroting de ambitie voor Wooninc. geformuleerd om in de periode tot en met 2030 te komen tot een netto toename van 800 woningen in het sociale segment en 800 woningen in het middensegment.

Met u heb ik gesproken over het belang van realistisch begroten. U onderkent dit belang en heeft aangegeven dat de projecten die zijn opgenomen in dPi2022 harde projecten zijn, dat wil zeggen er zijn grondposities en middelen beschikbaar voor realisatie van deze projecten. In de periode 2023 -2027 tellen de projecten in dPi2022 op tot een nieuwbouw van 576 DAEB woningen (een netto toename van 422 woningen) en 300 niet-DAEB woningen (netto toename 288). Dat betekent dat er ook na 2027 nog een forse opgave ligt op het gebied van beschikbaarheid. Hiervoor zijn al meerdere projecten geïdentificeerd, die een verschillende mate van hardheid kennen.

Met de afschaffing van de verhuurderheffing en de vorig jaar uitgevoerde ruiltransactie met uw collega corporatie is ook financieel de ruimte gekomen voor aanscherping van uw ambities. Uit dPi2022 maak ik op dat alle financiële ratio's zich binnen de gestelde normen ontwikkelen gedurende de prognoseperiode. Uw meerjarenbegroting laat zien dat dit ook het geval is in de periode tot en met 2030 (rekening houdend met de meer zachte projecten). Wooninc. zeilt daarbij scherp aan de wind en de financiële ratio's (met name de icr) naderen op de langere termijn de gestelde grenswaarden. Voor de lange termijn is er, mocht de financiële positie zich ongunstig ontwikkelen, voldoende gelegenheid en tijd om bij te sturen. U maakt gebruik van scenario analyses om de financiële consequenties van bepaalde (economische) risico's inzichtelijk te maken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 maart 2023

Ons Kenmerk
H628511

Voor de financiering van uw ambities in het middensegment, die u via de verbinding Stayinc. realiseert, heeft u het bestaande arrangement met de BNG voor ongeborgde financiering verlengd en uitgebreid. Het betreft een totaal bedrag van € 171 mln., waarvan € 80 mln. reeds is opgenomen voor aflossing van de interne lening en investeringen in middenhuur woningen. De overige € 91 mln. worden gebruikt om in de komende jaren uw portefeuille in Stayinc. uit te breiden.

Uit het bovenstaande maak ik op dat u het maatschappelijk vermogen van uw corporatie op een goede manier, en in samenspraak met uw stakeholders, inzet in het belang van de lokale volkshuisvesting. In dit kader vraag ik uw aandacht voor de governance rondom de prestatieafspraken. Inzicht in de begroting en realisaties ten opzichte van de eigen prognoses en ten opzichte van de gemaakte prestatieafspraken helpen in het maatschappelijk debat rondom het volkshuisvestelijk presteren van Wooninc. en alle andere betrokken partijen. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht meer focus leggen op transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Uw meerjarenbegroting en jaarverslag kunnen aan waarde winnen door expliciet de prestatieafspraken toe te lichten. Wat is de voorgenomen bijdrage van de corporatie aan de prestatieafspraken met uw gemeenten in uw begroting? Welke afspraken heeft uw corporatie blijkens het jaarverslag kunnen realiseren en welke niet? Indien u in de realisatie beperkingen heeft ervaren vergt dat transparante toelichting in het jaarverslag.

Governance, organisatie en interne beheersing

Het vorig jaar vastgestelde ondernemingsplan is uitgewerkt in een implementatieplan, genaamd EVA. De looptijd van EVA is gelijk gesteld aan die van het ondernemingsplan, tot en met 2025, en beoogt de strategische doelen in het ondernemingsplan te realiseren. EVA bestaat uit vier programmalijnen, die worden aangestuurd door [REDACTED]. Momenteel worden de vier programmalijnen uitgezet in de organisatie.

Op het gebied van risicomanagement heeft Wooninc. voorgaande jaren stappen gezet: de risicobereidheid is bepaald, strategische en operationele risico's zijn geïnventariseerd, maatregelen zijn benoemd en risico eigenaren zijn benoemd. Risicomanagement is ook expliciet onderdeel van de tertiaal rapportages voor de Raad van Commissarissen. In 2023 wordt een verdere verdieping aangebracht om te komen tot een effectieve risicocultuur. Risicomanagement zit verweven in alle vier de programmalijnen van EVA.

In 2022 is een uitgebreide cultuurscan uitgevoerd door een extern bureau. De respons op het onderzoek was bijzonder hoog. Ook de RvC heeft geparticipeerd in het onderzoek. Wooninc. wordt getypeerd als een werkgerichte warme familiecultuur. De aanbevelingen en conclusies zijn gepresenteerd binnen de organisatie en worden verder opgepakt, onder meer via de programmalijnen van EVA.

Met u heb ik het in 2021 vastgestelde integrale verbeterplan besproken, dat als doel had om organisatie breed de interne beheersing te versterken. Meer specifiek waren de doelstellingen:

- het professionaliseren en doorontwikkelen van de inkoop- en aanbestedingsfunctie;
- het internaliseren van een adequate cultuur op het gebied van integriteit,
- het doorontwikkelen van soft controls (aanspreekcultuur, zelfreflectie, voorbeeldgedrag e.d.);
- het aanscherpen van de controlsystematiek (op basis van het 'three lines of defence-principe') en
- de versteviging van de vastgoedkolom.

U geeft aan dat deze doelstellingen verweven zitten in het ondernemingsplan en EVA, en dat de doelstellingen grotendeels al zijn gerealiseerd. Om mijn monitoring van het verbeterplan uit 2021 te kunnen afhechten, hebben we afgesproken dat u mij separaat een notitie stuurt, die ingaat op de behaalde resultaten van het verbeterplan.

Mede uit bovenstaande ontwikkelingen maak ik op dat de governance, de organisatie en de interne beheersing binnen Wooninc. op orde is. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van uw ondernemingsplan en uw aangescherpte beleidsambities.

Overig

Ik constateer dat de integriteitscode op uw website gedateerd is. U geeft aan dat de integriteitscode afgelopen jaren meerdere keren geëvalueerd is en nog actueel bevonden. Ik vraag uw aandacht voor het actueel houden van uw integriteitscode, en daarop de datering te laten aansluiten.

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 maart 2023

Ons Kenmerk
H628511

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 maart 2023

Ons Kenmerk
H628511

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
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- overleg 1 maart 2023