



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1680
Stichting de Woonmensen
t.a.v. het bestuur
Postbus 831
7301 BB Apeldoorn

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

Datum 4 april 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
4 april 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
H621047

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Voor het onderdeel governance - interne beheersing en organisatie - volkshuisvestelijk belang, houd ik mijn oordeel aan.

De Woonmensen plant in november 2023 een afspraak met de Aw in om kennis te maken met het MT en [Redacted]. Daarbij geeft u ons een toelichting over het nieuwe ondernemingsplan, de meerjarenbegroting en de uitkomsten van de visitatie. Wij vragen u ons de betreffende documenten vooraf toe te sturen, zodra deze gereed zijn.

Voorgaande beoordelingen

Vorig jaar gaf ik u een waarschuwing, omdat de zelfevaluatie van de RvC onder externe begeleiding niet tijdig had plaatsgevonden. Inmiddels heeft u mij geïnformeerd dat de zelfevaluatie eind 2021 en eind 2022 is gedaan. Hiermee laat de RvC zien dat zij de verplichting om een zelfevaluatie te doen serieus oppakt.

Daarnaast beoordeelde ik het risico van de sturing en beheersing financieel op midden, vanwege de relatief hoge schuldenlast ten opzichte van de opgave en het grote aandeel zorgvastgoed in de portefeuille. In lijn met de beoordeling van het WSW zie ik dat u de risico's voldoende beheersbaar maakt. Daarom zie ik geen aanleiding meer tot een verhoogd risico.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In het voorjaar 2022 bent u als nieuwe bestuurder van de Woonmensen gestart. Nu de organisatie intern op orde is gebracht, is uw opdracht meer naar buiten gericht door onder andere meer invulling te geven aan het volkshuisvestelijke presteren van de Woonmensen. Binnen de organisatie brengt dit een nieuwe, positieve energie. Er wordt gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan, waarin de verschuiving van accenten duidelijk zal worden. Hierin neemt de Woonmensen ook de uitkomsten van de visitatie mee.

Tijdens ons gesprek hebben wij onze zorg geuit omdat we in het MT en in de functie van de controller veel verloop zien. Op dit moment heeft u een [REDACTED] en een [REDACTED] geworven, zij zullen in mei 2023 starten. De positie van [REDACTED] werd eerder dit jaar opnieuw ingevuld. U heeft de ontwikkelingen toegelicht. Dit geeft ons vooralsnog voldoende vertrouwen in de besturing van de Woonmensen. Dit najaar plant u een afspraak waarin wij kennismaken met het gehele MT en [REDACTED].

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Op basis van de onderzochte informatie, het gesprek met u en mijn voorgaande beoordelingen heb ik voldoende vertrouwen in de kwaliteit van het interne toezicht. Door de aanstelling van een nieuwe bestuurder is de relatie tussen de bestuurder en het interne toezicht gewijzigd. U geeft aan dat u in de gesprekken met de RvC een gepaste stevigheid ervaart. U vindt de afstemming met [REDACTED] prettig, omdat hierin herkenning van dilemma's merkbaar is. In de RvC vergaderingen zijn, meer dan voorheen, medewerkers van de Woonmensen aanwezig om onderwerpen toe te lichten. Ik beoordeel het risico met betrekking tot de kwaliteit van het interne toezicht als laag.

Datum
4 april 2023

Ons Kenmerk
H621047

Sturing en beheersing - Beheerlasten

Het valt mij op dat het niveau van de beheerlasten voor de niet-daeb tak in de prognoses van de afgelopen jaren een sterk wisselend beeld laat zien. Door de beperkte omvang van de niet-daeb tak is het beeld erg gevoelig voor de wijze van toerekening. Uit uw toelichting blijkt dat er geen sprake is van gewijzigd beleid. U liet mij zien dat een meer juist en consistent beeld ontstaat wanneer toerekening met meer nauwkeurigheid geschiedt. Ik vraag uw aandacht hiervoor. Gezien de zeer beperkte omvang heeft dit geen verder gevolgen voor mijn oordeel. Ik beoordeel het risico met betrekking tot sturing en beheersing - beheerlasten als laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Met de actuele ontwikkelingen bij de Woonmensen lijkt binnen de governance de aandacht meer dan voorheen naar buiten gericht. Hierbij wordt de inzet voor het volkshuisvestelijk presteren vergroot. De basis hiervoor wordt gelegd in het ondernemingsplan, dat deze zomer wordt vastgesteld. Ik waardeer deze ontwikkeling positief. Omdat ik nu nog geen actueel beeld heb van uw inzet, onderbouwing van keuzes en verantwoording, houd ik vooralsnog mijn oordeel over de governance van het volkshuisvestelijk belang aan.

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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
4 april 2023

Ons Kenmerk
H621047

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
4 april 2023

Ons Kenmerk
H621047

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
- Onderzoekresultaten WSW
- Gesprek met bestuurder, [REDACTED] op 15 februari 2023
- Informatie-uitwisseling per mail