



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0689  
Stichting Wooncompas  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 91  
2980 AB Ridderkerk

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

Datum 7 april 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

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

Geacht bestuur,

**Datum**  
7 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**  
H627557

### Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. In de eerdere toezichtbrieven heb ik om aandacht gevraagd voor het verbeteren van de managementsystemen. U heeft hierin voldoende voortgang geboekt. De risico inschatting voor uw corporatie is daarom laag op alle in dit toezichtonderzoek onderzochte onderdelen van het beoordelingskader.

### Toezichtafspraken

- U heeft aangegeven dat de onrechtmatige leningen u/g in 2023 afgewikkeld zullen zijn. In de jaarrekening 2022 is deze post niet meer zichtbaar. Bij de beoordeling van de dVi2022 zal ik dit onderdeel meenemen. Wanneer blijkt dat de leningen zijn afgewikkeld beschouw ik deze aangelegenheid definitief als afgedaan.
- Ik hoor graag voor 1 juni 2023 de visie van uw RvC op een mogelijk onverenigbare functie binnen de RvC en welke conclusies en maatregelen de RvC hieraan verbindt.

### Aandachtspunt

- In uw bedrijfsvoering en governance vraag ik om aandacht voor realistisch begroten. Zeker waar het gaat om de meest nabije prognosejaren. In de komende jaren zal ik dit onderdeel blijven monitoren.

### Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Op 10 maart 2023 heb ik samen met mijn collega [Redacted] met u kennism gemaakt. Wij hebben met u gesproken over uw eerste indrukken als bestuurder van Wooncompas. U kenschets Wooncompas als een mooie financieel gezonde corporatie met een grote opgave en hart voor de volkshuisvesting. Gelet op deze opgave bent u samen met [Redacted] bezig de projectontwikkeling anders vorm aan het geven. Onder meer door vastgoed en financiën in de aansturing te scheiden. Als bestuurder ziet u het als uw taak de binnen- en buitenwereld met elkaar te verbinden. Veel werk is er in de afgelopen tijd al verzet. Dit voelt als oogsten. Wat u waarneemt is dat de organisatie in ontwikkeling is van een familiale naar meer zakelijke en ondernemende cultuur. Wanneer Wooncompas ondernemend wil zijn dan moeten de zaken volgens u binnen goed staan. Binnen [Redacted] praat u over waar Wooncompas nu staat, waar het sterker moet en wat u hiervoor nodig heeft qua mensen. Om meer integraliteit aan te brengen in wat

Wooncompas doet en daarmee effectiever te zijn heeft u de te behalen resultaten en de daarvoor benodigde activiteiten in 2023 gebundeld in programma's. In de 'toolbox' van de organisatie zit volgen u al heel veel om de opgave aan te kunnen. De uitdaging is volgens u vooral de 'toolbox' zo effectief mogelijk in te zetten. Verder hebben wij nog kort met u gesproken over de overname van de portefeuille van een andere corporatie en wat er vanuit de Aw en Wooncompas voor nodig is om dit mogelijk te maken.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

In het toezichtgesprek van 10 maart jl. hebben wij met uw RvC teruggeblikt op eerdere contacten met de Aw, het wervingsproces van een nieuwe bestuurder en bijgepraat over waar de RvC op dit moment staat. Uw RvC heeft een positieve ontwikkeling doorgemaakt. De vragen van de Aw over onder meer "Kracht en tegenkracht" waren voor uw RvC niet nieuw. Het onderlinge gesprek daarover wel. Uit de zelfevaluatie en het toezichtgesprek is gebleken dat de RvC dit serieus heeft opgepakt en een onderlinge dialoog heeft gevoerd over hoe de RvC verder gaat. Er is geïnvesteerd in het elkaar als mens beter leren kennen. Dit heeft de RvC onder andere gedaan door het gesprek met elkaar te voeren aan de hand van het instrument managementdrives. Hierdoor snappen de commissarissen onderling beter wat men van elkaar nodig heeft om als RvC goed te kunnen functioneren. De RvC bereidt de vergaderingen strategischer voor om te voorkomen dat men een te volle agenda krijgt waardoor belangrijke zaken op het laatste moment afgehandeld moeten worden. Daarnaast heeft de RvC aangegeven de tijd voor een check in en een check out te nemen om met elkaar te delen waar men met elkaar en ten opzichte van elkaar staat. Remuneratie was voorheen een samenspel tussen [REDACTED] en [REDACTED]. Dit is veranderd. Aangegeven is dat de RvC dit meer in samenspraak met elkaar doet. Uw RvC is van oordeel dat ook in de werkgeversrol er gezamenlijk accenten gezet moeten worden. Daarom ligt de werkgevers rol niet langer vooral bij [REDACTED]. Ook hier zit het volgens uw RvC vooral in het gesprek met elkaar voeren over wat de commissarissen over en weer van elkaar verwachten met betrekking tot de werkgeversrol. Naar aanleiding van de laatste zelfevaluatie heeft uw RvC gesproken over een mogelijke onverenigbaarheid van een (neven)activiteit van [REDACTED] van Wooncompas. [REDACTED] is actief in een samenwerkingsverband dat volgens uw RvC een meer formeel karakter heeft gekregen waardoor er strijdigheid kan ontstaan met de belangen van Wooncompas. Uw RvC heeft extern advies opgevraagd of een lidmaatschap van de RvC van Wooncompas hiermee nog wel te verenigen is. Indien dit niet verenigbaar is, worden de daarbij passende maatregelen getroffen. Vanuit een goede governance is het belangrijk is dat een RvC breed en divers is samengesteld. Daarom is het goed dat commissarissen actief zijn in een breed netwerk en van daaruit hun ervaring kunnen inbrengen in uw RvC. Dat laat onverlet dat de governancecode woningcorporaties, het Burgerlijk Wetboek (wet Bestuur en Toezicht) en de Woningwet aangeven dat commissarissen zich dienen te richten op het belang van de stichting en te allen tijde onafhankelijk dienen te opereren. Wanneer dat niet langer het geval is en u intern maatregelen moet nemen om (de schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen dan geef ik u in overweging om het aanblijven van [REDACTED] te heroverwegen. Als uit deze heroverweging volgt dat [REDACTED] aanblijft dan hoor ik graag welke concrete maatregelen uw RvC neemt of heeft genomen om te voorkomen dat er een situatie ontstaat die niet in het belang is van Wooncompas en/of dat [REDACTED] niet langer onafhankelijk kan functioneren.

**Datum**  
7 april 2023

**Ons Kenmerk**  
H627557

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

In het kader van de voorbereiding van het toezichtgesprek heb ik onder meer kennisgenomen van uw jaarplan 2023 en meerjarenbegroting 2022-2023. Hierin heeft u in voldoende mate onderbouwd op welke wijze u omgaat met de inzet van vermogen gekoppeld aan de prestatieafspraken op landelijk, regionaal en lokaal

niveau. Wel heb ik geconstateerd dat de realisatie van de nieuwbouw achterblijft t.o.v. de prognoses in de begrotingen van de afgelopen jaren. In het toezichtgesprek hebben wij met u gesproken over de mate waarin Wooncompas de ambities waar kan maken. U bent sinds kort bestuurder van Wooncompas. U heeft aangegeven graag te willen leren van anderen om de realisatiekracht te verbeteren. In het gesprek gaf u terecht aan dat nieuwbouw belangrijk is en de volkshuisvestelijke opgave breder is dan nieuwbouw. Voor u als bestuurder ligt de focus op het zorgdragen dat de organisatie het goed doet en dat Wooncompas voldoende doet binnen de geplande kaders. U heeft aangegeven dat u voor de realisatie van de opgave afhankelijk bent van vele factoren. Zo bent u onder meer afhankelijk van commerciële partijen, dalende grondposities en juridische procedures. Daarbij komt dat het klimaat voor sociale woningbouw in de regio Rijnmond in de afgelopen jaren minder gunstig was en dat dit pas recent is veranderd. In dat verband heeft u onder meer aangegeven het maximale te willen doen in de beïnvloeding van gemeenten. Laat onverlet dat wij in uw bedrijfsvoering en governance om aandacht vragen voor realistisch begroten. Zeker waar het gaat om de meest nabije prognosejaren. In de komende jaren zal ik dit onderdeel bij Wooncompas blijven monitoren.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
7 april 2023

**Ons Kenmerk**  
H627557

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie**

In het toezichtbezoek van 10 maart jl. hebben wij met [REDACTED] teruggeblikt op het eerdere gesprek van 2 november 2021 en de ontwikkelingen die sindsdien bij Wooncompas hebben plaatsgevonden. In het gesprek is aangegeven dat de controlfunctie sinds het vorige gesprek een stevigere positie heeft gekregen. [REDACTED] sluit standaard aan bij [REDACTED]. Hierdoor heeft de controlfunctie volgens [REDACTED] een beter podium gekregen. [REDACTED] stelt zelf het controlplan op en dit plan gaat standaard via de auditcommissie en de RvC. Aangegeven is dat de RvC hier ook actief input op levert. [REDACTED] noemde specifiek cyber- en frauderisico's als voorbeelden. In 2021 had uw accountant veel aanbevelingen in de managementletter over de managementsystemen en het relatief geringe aantal uitgevoerde audits. Een extern bureau heeft volgens [REDACTED] een aantal audits uitgevoerd. Uit de vorige managementletter bleek reeds dat er voortgang is geboekt bij het oppakken van de aanbevelingen van uw accountant. Inmiddels is volgens [REDACTED] ook het openstaande punt van de beschrijving van het inkoop- en aanbestedingsbeleid opgepakt. Aangegeven is dat er ook wordt gehandeld naar dit beleid. De controlfunctie is eveneens betrokken bij de advisering over de meerjarenbegroting. [REDACTED] heeft zich hierin professioneel kritisch getoond. Aangegeven is dat [REDACTED] u onder meer gewezen heeft op een mogelijk te optimistische inschatting van de realisatiegraad in uw begroting. Wooncompas boekt volgens [REDACTED] op diverse concreet benoemde projecten voortgang maar in de realisatie bent u afhankelijk van vele factoren zoals hiervoor ook aangegeven onder het risicogebied volkshuisvestelijke belang. Gelet op voorgaande beoordeel ik het risicogebied governance - Organisatie en interne beheersing - Controlfunctie als laag.

### **Rechtmatigheid**

In mijn brief van 7 november 2022 heb ik Wooncompas een waarschuwing gegeven voor het in strijd met artikel 45 tweede lid van de Woningwet juncto artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) verstrekken van leningen. U heeft aangegeven dat de leningen u/g in 2023 afgewikkeld zullen zijn. In de jaarrekening 2022 is de post 'lening u/g' reeds niet meer zichtbaar. Gelet op het voorgaande zie ik op dit moment geen aanleiding meer tot het opleggen van interventies. Bij de beoordeling van de dVi2022 zal ik dit onderdeel meenemen. Wanneer blijkt dat de leningen zijn afgewikkeld beschouw ik deze aangelegenheid definitief als afgedaan.

### **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,  
COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

[Redacted signature]

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
7 april 2023

**Ons Kenmerk**  
H627557

## 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**  
7 april 2023

**Ons Kenmerk**  
H627557

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 heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Zelfevaluatie RvC 22 maart 2022