



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0029
Stichting deltaWonen
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 604
8000 AP Zwolle

Datum 13 april 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

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

Contactpersoon
[REDACTED]
[REDACTED]@ilent.nl

Datum
13 april 2023

Ons Kenmerk
H628506

Geachte [REDACTED],

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. In het kader van dit onderzoek heb ik, samen met mijn collega [REDACTED], op 14 en 16 maart jl. gesprekken gevoerd met u, een delegatie van uw raad van commissarissen, [REDACTED] en een delegatie van uw ondernemingsraad. 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 heb gebruikt.

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.

Volkshuisvestelijke opgave

DeltaWonen heeft op lokaal en regionaal niveau goed in beeld wat de volkshuisvestelijke behoefte is in haar werkgebied. Dit heeft enkele jaren geleden al geleid tot het naar boven bijstellen van de nieuwbouwambities, met name voor de gemeente Zwolle. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente Zwolle om jaarlijks in totaal met 1.000 woningen te groeien. De gestelde doelen, doorgerekend in de meerjarenbegroting 2023-2032, sluiten in grote lijnen aan bij de ambities zoals vastgelegd in de regionale woondeal West-Overijssel. De maatschappelijke opgave en de relatie met de nationale prestatieafspraken en de woondeal zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting.

De daadwerkelijke realisatie van de nieuwbouwpoging blijft echter fors achter bij de begroting. Met u heb ik gesproken over het belang van realistisch begroten en het verantwoorden hierover. U onderkent dit belang en heeft aangegeven in de volgende meerjarenbegroting onderscheid te zullen maken tussen harde en zachte projecten en inzichtelijk te maken wat realistisch is, dat wil zeggen er zijn grondposities en middelen beschikbaar voor realisatie van deze projecten. Daarnaast hebben wij in het verlengde hiervan afgesproken dat u mij actief informeert over het proces om te komen tot wederkerige prestatieafspraken dit jaar.

Uit de gevoerde gesprekken met u en medewerkers van deltaWonen komt evenwel een beeld naar voren dat actief wordt ingezet om de opgave daadwerkelijk te verwezenlijken. Binnen diverse overlegorganen, in de gemeenten waarin deltaWonen werkzaam is, probeert u met name te bewerkstelligen voldoende grondposities te verkrijgen. De tot op heden gemaakte keuze geen uitleglocaties voor de gemeente Zwolle aan te wijzen legt grote druk op de beschikbare inbreidingslocaties en vormt een reëel risico voor de verwezenlijking van uw geformuleerde ambities.

Ook wordt volop ingezet om andere belemmeringen, binnen en buiten uw organisatie, tijdig te signaleren, waar mogelijk te elimineren dan wel dit bij de juiste gremia te adresseren.

Uw raad heeft de realisatie van de nationale prestatieafspraken als risicothema voor dit jaar benoemd, om voldoende aandacht te houden voor het onderwerp beschikbaarheid.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
13 april 2023

Ons Kenmerk
H628506

Organisatie

Uit de gevoerde gesprekken komt een beeld van uw organisatie naar voren waarin sprake is van een hoge mate van betrokkenheid en verantwoordelijkheden die laag in de organisatie zijn belegd en ook worden opgepakt. Tevens hebben medewerkers ruime inspraakmogelijkheden op een breed scala aan onderwerpen. Dit laatste wordt door betrokkenen als zeer positief ervaren, waarbij de balans soms moet worden gezocht tussen voldoende en teveel overleggen, mede indachtig de invloed hiervan op werkdruk. U en uw raad hebben hiervoor uitdrukkelijk aandacht, waarbij uw RvC het onderwerp belastbaarheid ook als risicothema heeft benoemd.

Integriteit

Ook het onderwerp integriteit is als risicothema door uw raad benoemd. Door corona is aan dit onderwerp in de organisatie minder aandacht besteed. In 2022 heeft de raad hier middels een themabijeenkomst, gecombineerd met de zelfevaluatie actief aandacht aan besteed. Daarnaast is aangegeven dat dit jaar organisatie-breed integriteit weer actiever worden geagendeerd. Ik onderschrijf dit voornemen en zal in de volgende beoordeling hier op terugkomen.

Intern toezicht

Naast bovengenoemde onderwerpen heb ik met uw raad gesproken over het onverwachte vertrek van [REDACTED]. Om moverende redenen heeft de raad besloten het verzoek tot een positieve zienswijze voor de herbenoeming van [REDACTED] in te trekken. De RvC beraadt zich nog op welke wijze deze positie opnieuw wordt ingevuld.

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,

[REDACTED]

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
27 maart 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Ons Kenmerk
H628506

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 kunt 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 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Portefeuillestrategie
- Zelfevaluaties RvC
- Visiedocument - visie op besturen en toezicht