



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1573  
Groen Wonen Vlist  
t.a.v. het bestuur  
Amaliahof 40  
2851 XM Haastrecht

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

Datum 21 april 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

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

Geacht bestuur,

**Datum** 21 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. Ook hebben wij op 8 maart 2023 gesprekken gevoerd met u en uw Raad van Commissarissen (RvC).

**Ons Kenmerk**  
H624141

### 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 alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik de onderstaande toezichtafspraken met u en vraag ik uw aandacht voor een aantal andere zaken zoals verderop in deze brief besproken.

### Toezichtafpraak

Groen Wonen Vlist verstrekt jaarlijks, tegelijk met de indiening van de jaarstukken en de dVi, een afschrift van het controle memorandum via de e-mail aan de betreffende inspecteur van de Aw.

### **Voorgaande beoordelingen**

Groen Wonen Vlist is in 2022 niet geselecteerd voor een onderzoek door de Aw. De laatste toezichtbrief dateert derhalve van 8 september 2021.

In deze brief waren een aantal toezichtafspraken opgenomen. Hieronder vindt u de opvolging van deze afspraken.

1. *Graag ontvang ik voor 1 oktober 2021 alsnog een afschrift van de laatste zelfevaluatie van uw RvC:*

-> Op 30 september 2021 ontvangen volgens afspraak;

2. *Graag ontvang ik een afschrift van het laatste controle memorandum van uw accountant:*

-> Op 30 september 2021 ontvangen volgens afspraak;

3. *Indien een mogelijke fusie van uw corporatie concreet wordt dan wil ik hier graag vooraf nader over worden geïnformeerd:*

-> In de e-mail van 30 september 2021 heeft u aangegeven ons te zullen informeren indien van toepassing. Tot op heden geen aanleiding voor nadere informatie;

4. *U informeert mij over de actualiteit van uw integriteitscode en de klokkenluidersregeling:*

-> Op 30 september 2021 heeft u ons geïnformeerd dat dit is voorzien in het eerste kwartaal 2022. U heeft mij daarna in ons gesprek van 8 maart 2023 aangegeven dat u op dit moment beide producten herijkt met zowel het team als

uw RvC. Zodra dit is afgerond zult u beide producten aan mij doen toekomen en op uw website plaatsen.

### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Per 1 juni 2021 bent u als bestuurder aan de slag gegaan bij Groen Wonen Vlist. U heeft zich in het begin vooral gefocust op de verbinding binnen uw organisatie, de relatie met uw huurdersvereniging, de actualisatie van de beleidsvorming en de formalisatie van stukken daaromtrent.

Zowel uit onze gesprekken met u als het gesprek met uw RvC hebben wij kunnen opmaken dat u hierin grote stappen heeft gezet. U heeft inmiddels het juiste tempo kunnen vinden om veranderingen binnen uw organisatie tot stand te brengen. Ook de relatie met uw huurdersvereniging is weer goed en constructief. U onderkent – samen met uw RvC – dat Groen Wonen Vlist als kleine organisatie kwetsbaar is en dat samenwerking noodzakelijk is om die kwetsbaarheid enigszins te ondervangen.

U heeft mij over de wijze van samenwerking nader geïnformeerd. Op onderdelen werkt u al samen met collega corporaties in de omgeving. Zo "deelt" u bijvoorbeeld de [REDACTED] met een collega corporatie. Ook werkt u op het gebied van beleidsvorming, woonzorgvisie en dergelijke samen met vier andere corporaties uit de regio.

De RvC heeft de vervanging bij "ontstentenis en belet" (zoals in de statuten vereist) geregeld via de collega corporatie uit Oudewater en deze afspraak wordt jaarlijks herbevestigd.

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

De Aw ziet geen reden voor een verhoogd risico in het kader van integriteit bij Groen Wonen Vlist. Het is juist positief om te vernemen dat de medewerkers en de RvC dit voorjaar in aparte sessies aandacht aan dit onderwerp besteden. Ook heeft u in dit kader diverse documenten op uw website opgenomen waarmee u het belang van integer handelen en transparantie onderstreept en uitdraagt. Overigens mis ik op uw website wel het document aangaande uw integriteitsbeleid, waarvan u heeft aangegeven dit onlangs te hebben geactualiseerd. Verder geef ik mee om op de website van Groen Wonen Vlist ook nog een link op te nemen naar het meldpunt integriteit woningcorporaties (<https://www.ilent.nl/onderwerpen/meldingen-vragen-en-klachten-over-woningcorporaties/meldpunt-integriteit-woningcorporaties>).

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

De lopende prestatieafspraken 2023 zijn gebaseerd op verlengde prestatieafspraken van 2022. Tijdens ons gesprek heeft u aangegeven dat het doel is de prestatieafspraken 2024 meer wederkerig te laten zijn, waarbij de inzet en rol van de gemeente beter zijn beschreven. Ook is het uw voornemen deze afspraken meer smart op te stellen, waardoor monitoring beter mogelijk is. Het overleg hierover met de gemeente en huurdersvereniging zal in de zomer van dit jaar plaatsvinden.

Uw corporatie heeft momenteel, op basis van de laatste dPi en in relatie tot het sectorgemiddelde, nog een relatief groot aantal woningen met een E/F/G label. U heeft mij geïnformeerd dat verduurzaming van uw bezit momenteel extra aandacht krijgt.

Daarnaast was bij indiening van de dPi niet van alle woningen het juiste label bekend. Inmiddels heeft u een inhaalslag gemaakt waardoor, naast allerlei technische gegevens van uw woningen, ook alle labels bekend zijn.

Qua nieuwbouw heeft u de afgelopen jaren de begrote aantallen niet weten te realiseren. Tijdens ons gesprek op 8 maart gaf u aan te verwachten de aantallen nieuwbouw – zoals opgenomen in de nieuwste begroting – wel te kunnen realiseren. Onderaan in deze brief staat in dit verband nog een alinea opgenomen aangaande onze visie op dit onderwerp.

Tot slot van het gesprek op 8 maart gaf u aan dat toekomstbestendig bouwen wat u betreft meer aandacht zou moeten krijgen. Zeker in het gebied waar Groen

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
21 april 2023

**Ons Kenmerk**  
H624141

Wonen Vlist opereert: onder de zeespiegel, zou meer focus en beleid ter zake gewenst zijn. Zo bent u van mening dat flexibel bouwen veel meer aandacht moet krijgen. U geeft aan dat op deze wijze tijd kan worden gewonnen waarin een beter beeld bij toekomstbestendig bouwen in delen van Nederland die onder de zeespiegel zijn gelegen te ontwikkelen.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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

Groen Wonen Vlist ontvangt jaarlijks, na de interim controle van de accountant, een zogenoemd controle memorandum. Hoewel dit niet hetzelfde is als een formele managementletter - u ziet hier vanuit kosten overwegingen van af - zijn hier toch belangrijke standpunten, adviezen en actiepunten van de accountant in opgenomen. Ik zal in deze brief niet alle onderwerpen van de accountant in het laatste memorandum herhalen, maar wil toch één belangrijk aandachtspunt noemen.

**Datum**  
21 april 2023

**Ons Kenmerk**  
H624141

Om voorbereid te zijn op de continuïteit- en fraude risicorapportage voor het jaarverslag 2022 dient Groen Wonen Vlist:

- de belangrijkste frauderisico's voor Groen Wonen Vlist en de maatregelen die daarop zijn getroffen, dan wel getroffen worden te bepalen;
- de belangrijkste frauderisico's en het beheersingsproces in het bestuursverslag te beschrijven;
- de belangrijkste continuïteitsrisico's in het bestuursverslag en een uitgebreidere toelichting op de continuïteitsveronderstelling in de jaarrekening te beschrijven.
- een cybersecurity-scan te laten uitvoeren.

Ik zal in mijn volgende beoordeling de genoemde zaken uit het memorandum monitoren en mij daarbij baseren op de jaarstukken 2022 en het eerstvolgende controle memorandum van de accountant. Vooralsnog zie ik geen reden voor een verhoogd risico maar ik ga er daarbij wel vanuit dat u de adviezen en actiepunten, zoals door de accountant genoemd, adequaat opvolgt.

Tijdens ons gesprek op 8 maart jl. spraken wij verder af dat u jaarlijks, tegelijk met de indiening van de jaarstukken en de dVi, een afschrift van het controle memorandum aan mij zult verstrekken.

### **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,

■■■■■■■■■■

## 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**  
21 april 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**  
H624141

### 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 vervolgfafspraken, 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
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Controle memorandum accountant 2022 - 8 februari 2023
- Zelfevaluatie RvC november 2022
- Tertiaalrapportages 2022-2 en 2022-2
- Gesprek met bestuur op 15 februari 2022
- Gesprekken met bestuur en RvC op 8 maart 2023