



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0221
Stichting Waardwonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 43
6850 AA Huissen

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

Datum 24 april 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[redacted]
[redacted]@ilent.nl

Datum
24 april 2023

Ons Kenmerk
H626804

Geacht bestuur,

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.

Daarnaast hebben wij op 27 maart 2023 op het kantoor van Waardwonen een tweetal prettige gesprekken gehad. Eerst met u als bestuurder van Waardwonen, gevolgd door een gesprek met [redacted]. Daarbij waren aanwezig

[redacted]
[redacted] Namens de Aw namen aan deze gesprekken deel, [redacted]
[redacted]

Vlak voor ons gesprek heeft u mij telefonisch op de hoogte gebracht van het gestarte onderzoek door Waardwonen en WOONstichting Gendt naar de mogelijke meerwaarde van een fusie.

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.

Toezichtafspraken

- Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de ontwikkelingen met betrekking tot de verdere samenwerking met WOONstichting Gendt.
- Vanwege de voornemens m.b.t. de verbindingen, wil ik geïnformeerd worden indien de status van 1 van de verbindingen van Waardwonen wijzigt.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Op basis van de gesprekken hebben wij een goed beeld kunnen vormen van het bestuur van Waardwonen. Onze indruk is die van een gedreven en kundig bestuurder, die duidelijke doelen heeft. Sinds u als bestuurder begonnen bent in november 2020, is het u gelukt veranderingen in de organisatie succesvol door te voeren. Daardoor is er de afgelopen jaren wel veel verloop geweest, wat, ook voor u, een punt van zorg is, zeker met de huidige krapte op de arbeidsmarkt. Echter, het MT is nu weer op sterkte en er is een nieuwe, brede HR strategie ontwikkeld. Ook extern heeft u ondertussen veel bereikt door bijvoorbeeld de regionale samenwerking te stimuleren, o.a. juist op het gebied van de arbeidsmarkt.

Waardwonen werkt op enkele vlakken al een tijdje samen met WOONstichting Gendt. Zo worden dit jaar de afdelingen bedrijfsvoering samengevoegd, gezamenlijk een nieuw ERP systeem ingevoerd en wordt er gezamenlijk aan een nieuwe portefeuillestrategie gewerkt. Deze samenwerking ontstaat mede uit het besef dat schaal noodzakelijk is in een complexe en snel veranderende wereld en dat Waardwonen en Gendt als kleinere corporaties kwetsbaar zijn. Daarom hebben beide corporaties begin maart 2023 aangekondigd te gaan onderzoeken of nog verdere samenwerking door middel van een fusie meerwaarde heeft voor huurders, medewerkers en de organisaties. Graag word ik op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen op dit onderwerp.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 april 2023

Ons Kenmerk
H626804

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Uit de bestudeerde stukken ontstaat het beeld van een betrokken, diverse en kritische RvC, die graag open de discussie voert. Met elkaar en met anderen. Daarbij is aandacht voor de onderlinge verhoudingen, expertise en karakters, wat een vruchtbare samenwerking oplevert. Vooral de zelfevaluatie van begin 2022 viel in deze zin positief op.

Dit beeld werd ook bevestigd in ons gesprek, waarbij we open over de verschillende onderwerpen van het intern en extern toezicht gesproken hebben. Verder blijkt uit onze gesprekken met zowel de bestuurder als de RvC dat de in het verleden geconstateerde rolverwarring (bestuurder) niet meer aanwezig is. De verhoudingen lijken daarmee in balans, waarbij kracht en tegenkracht in voldoende mate aanwezig is.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Waardwonen heeft afgelopen jaren nadrukkelijk bewezen oog te hebben voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, binnen de lokale context. Zo heeft het bezit al gemiddeld energielabel A en wordt er geëxperimenteerd met circulair bouwen. Dit jaar gaat Waardwonen samen met WOONstichting Gendt een nieuwe portefeuillestrategie opstellen, waarbij de huurders betrokken worden. De nieuwbouw opgave in het werkgebied van Waardwonen is relatief beperkt, omdat er vooral in Arnhem en Nijmegen woningen gepland worden en het gebied ertussen groen dient te blijven. Wel heeft u de gemeente Lingewaard aangesproken op het doel van 30% sociale huur, wat momenteel ruimschoots niet gehaald wordt. Ook heeft u daarbij gepleit voor het spreiden van de sociale nieuwbouw over de dorpen in de gemeente, omdat dit de leefbaarheid van de buurten ten goede komt. Verder heeft u in ons gesprek aangegeven eventueel in andere gemeentes in de regio een deel van de opgave op te willen pakken, indien hier behoefte aan is. Het is duidelijk dat Waardwonen kan én wil bijdragen aan de maatschappelijke opgave, zowel organisatorisch als financieel. De uitdagingen ziet u vooral in externe factoren zoals de gestegen bouwkosten en voor de organisatie in het temporiseren van projecten zodat er een continue stroom is, in plaats van pieken en dalen. In die context hebben we ook gesproken over het belang van een realistische begroting, waarbij u aangaf zachtere projecten niet voor de volle 100% op te nemen. De Aw vindt dit een goede aanpak, maar verwacht dat de eerste begrotingsjaren alleen harde projecten opgenomen worden.

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.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Verder hebben we gesproken over de invoering van het nieuwe ERP systeem dit jaar, gezamenlijk met Gendt. Waardwonen en Gendt maken de keuze voor beproefde software te gaan. Zo kwam tijdens ons gesprek ook het thema cybersecurity aan bod en de maatregelen die Waardwonen hiervoor neemt. Gezien het belang en de risico's van dit thema, mede geïllustreerd door de hack bij een aantal corporaties vorig jaar en de recente data hack bij een partij waarmee Waardwonen samenwerkt, wil ik uw voortdurende aandacht vragen voor dit thema. Bijvoorbeeld door het opstellen van een cyber incident response plan.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 april 2023

Ons Kenmerk
H626804

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

Waardwonen heeft momenteel 3 verbindingen. Tijdens ons gesprek lichtte u toe dat dit momenteel zo goed als inactieve entiteiten zijn. U gaf aan dat 1 van de verbindingen opgeheven zal worden, terwijl andere verbindingen mogelijk nieuw leven wordt ingeblazen. Deze zou mogelijk gebruikt kunnen worden om nieuwe projecten onder te brengen. Ik wil graag op de hoogte gehouden worden van wijzigingen in de status van deze verbindingen.

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,

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
24 april 2023

Ons Kenmerk
H626804

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.

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:

- dPi gegevens 2022
- Managementletter 2022
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Ondernemingsplan
- Onderzoekresultaten WSW
- dVi gegevens 2021
- RvC notulen en RvC zelfevaluaties 2022.
- Verscheidene documenten op de website zoals Integriteitscode, RvC reglement en Toezichts- en toetsingskader.