



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1464
Woonbedrijf
t.a.v. het bestuur
Postbus 280
5600 AG Eindhoven

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

Datum 2 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
2 mei 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
H628964

Conclusie

Het onderzoek geeft 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, behalve op het onderdeel Governance-interne beheersing- Managementsystemen en Risicomanagement. Ik beoordeel het risico op deze onderdelen in de risicocategorie midden. Ik vertrouw erop dat de RvC erop toeziet dat de interne beheersing, het inkoopproces en het risicomanagement dit jaar met prioriteit op orde wordt gebracht. Ik leg daarom geen interventies op en maak ik de volgende toezichtafpraak met u.

Toezichtafpraak

Tijdens ons gesprek op 15 maart jl. heb ik met u afgesproken dat Woonbedrijf ons in het najaar uitnodigt voor een gesprek waarbij u ons het bezit toont wat veel van uw bestuurlijke aandacht vraagt; uw grootste zorg en/of dilemma en uw grootste trots. Deze afspraak wil ik graag combineren met gesprekken met u, [Redacted] en uw RvC om onder andere ontwikkelingen met betrekking tot de interne beheersing, het inkoopproces en het risicomanagement te bespreken.

Voorgaande beoordelingen

Vorig jaar beoordeelde ik de onderdelen:

- Governance - opzet besturing - realisatie van de volkshuisvestelijke ambitie,
 - Governance - opzet besturing - interne beheersing en
 - Governance - sturing en beheersing organisatie - risicomanagement
- in de risicocategorie 'midden'. Nog niet al deze punten zijn het afgelopen jaar voldoende verbeterd. Hieronder leest u mijn beoordeling van de actuele stand van zaken.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Vorig jaar beoordeelde ik de governance met betrekking tot de interne beheersing in de risicocategorie "midden". Uit de managementletter van uw accountant blijkt dat Woonbedrijf op verschillende punten stappen heeft gemaakt. Tegelijkertijd gaat de verbetering door omstandigheden nog steeds te traag en is de interne beheersing niet op het niveau dat verwacht mag worden van een grote woningcorporatie als Woonbedrijf. Ik heb mijn zorg hierover met u gedeeld. De versterking van o.a. de afdeling Finance & Control duurt te lang en de positie van [Redacted] is begin dit jaar wederom opnieuw ingevuld. Nu Woonbedrijf de

investerings wil intensiveren is een goede interne beheersing temeer van belang. Ik vraag u nadrukkelijk de verbeterpunten die uw accountant noemt prioriteit te geven. U gaf tijdens ons gesprek aan dat u middels het "basis op orde"-plan periodiek de voortgang monitort en voorlopig in elke RvC-vergadering hierover rapporteert. Ik verwacht van u dat ook [REDACTED] de ontwikkeling kritisch toetst en de RvC erop toeziet dat de interne beheersing verder op orde wordt gebracht. Ik beoordeel het onderdeel governance - interne beheersing wederom in de risicocategorie "midden".

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Als gevolg van de reorganisatie in 2020 moet Woonbedrijf de processen opnieuw inrichten, beschrijven en voorzien van beheersmaatregelen en interne controles. Woonbedrijf heeft voor de implementatie van het risicomanagement een stappenplan gemaakt. Vorig jaar beoordeelde ik het risico op dit onderdeel in de "midden" categorie, omdat Woonbedrijf nog niet alle stappen van het implementatieplan had doorlopen. Uit de managementletter van uw accountant concludeer ik dat Woonbedrijf in 2022 belangrijke stappen heeft gemaakt met het uitwerken van procedurebeschrijvingen. Desondanks heeft de ontwikkeling van het risicomanagement nog geen volwassen niveau bereikt. Ook dit past niet bij een organisatie met de omvang en maatschappelijke relevantie als Woonbedrijf. Ik verwacht van u dat Woonbedrijf in 2023 ook de laatste stappen van de implementatie oppakt. Vooralsnog beoordeel ik het risicomanagement in de risicocategorie "midden".

Datum
2 mei 2023

Ons Kenmerk
H628964

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Vorig jaar stelde ik met betrekking tot het onderdeel de governance - Volkshuisvestelijk belang een verhoogd risico vast. De oorzaak hiervan lag vooral in het onvoldoende realiseren van geformuleerde doelstellingen. De realisatie van de nieuwbouwdoelelstelling komt moeizaam op gang. In 2022 was de gerealiseerde nieuwbouwambitie zichtbaar beter. Ik waardeer het positief dat Woonbedrijf eind 2022 Wooninc heeft geholpen door energiezuinig bezit te ruilen tegen minder energiezuinig bezit. Woonbedrijf wil deze woningen versneld verduurzamen. Tegelijkertijd heeft Woonbedrijf de nieuwbouwambitie voor de komende jaren verhoogd maar blijft het tempo van de renovaties nog achter. U geeft aan dat u verwacht dat Woonbedrijf deze verhoogde nieuwbouwambitie zal realiseren, maar dat de realisatie van de ambitie met betrekking tot renovaties/verduurzaming steeds moeilijker haalbaar lijken. Door de woningruil is deze opgave voor Woonbedrijf nog groter geworden. Ik zie dat Woonbedrijf realiseerbare doelen stelt, transparant is over de prestaties in de verantwoording en steeds maatregelen neemt om bij te sturen. Ik vertrouw erop dat Woonbedrijf er alles aan doet om haar doelen te realiseren. Ik beoordeel het risico met betrekking tot de governance van het volkshuisvestelijk belang als "laag".

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 - Besturing - Kwaliteit bestuur

Per 1 april 2023 heeft de vorige bestuurder afscheid genomen van Woonbedrijf. De opvolging is vanuit doorstroom binnen de organisatie gevonden. De vertrokken

bestuurder is 17 jaar bij Woonbedrijf betrokken geweest, waarvan de laatste jaren als (enige) bestuurder. In deze laatste jaren is Woonbedrijf getransformeerd, waarbij na een versobering de organisatie nu wordt klaargemaakt voor de steeds groter wordende opgave. U geeft aan dat u als nieuwe bestuurder de ingezette koers gaat voortzetten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
2 mei 2023

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Ons Kenmerk
H628964

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
2 mei 2023

Ons Kenmerk
H628964

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:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- T3-rapportage Woonbedrijf