



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0643
Woonmeij
t.a.v. het bestuur
Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

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

Datum 4 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
4 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
H627687

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 en geen toezichtafspraken met u maak.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht is aan Woonmeij vorig jaar geen toezichtsbrieff gestuurd. Uw corporatie is middels een analysescan beoordeeld. Er heeft toen verder geen nader onderzoek plaatsgevonden.

Governance – Algemeen beeld

Jaarlijks toetst Woonmeij zichzelf aan de hand van het beoordelingskader van de Aw/WSW en verbindt daar zelf vervolgacties aan. Betreffende toetsing met de te nemen acties worden door u helder vastgelegd in een document en gemonitord. De Aw heeft deze toets ook ontvangen en waardeert uw werkwijze, zelfreflectie en transparantie hierin als bijzonder positief. Een dergelijke zelftoets draagt voor de Aw bij aan het vertrouwen in de werking van de governance binnen een corporatie.

Governance – Organisatie en interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Woonmeij is een stabiele financieel sterke woningcorporatie die samenwerking met anderen zoals collega corporaties en zorgpartijen niet uit de weg gaat. Als vereniging probeert Woonmeij haar leden goed te informeren en te betrekken op die momenten waar het van belang is voor de huurders en Woonmeij.

Op 20 april 2023 sprak ik met u en [REDACTED]. U vertelde met passie en realisme waar uw woningcorporatie voor staat en welke kansen en uitdagingen er liggen.

U bent u zeer bewust van de uitdagingen met betrekking tot de forse opgave van een toevoeging van 900 verhuureenheden waaronder 100 in de middenhuur voor de komende tien jaar. U ziet -zoals bij veel andere corporaties- hier ook de knelpunten in de wet- en regelgeving, bij de gemeentes en bij de aannemers/leveranciers. Een gevolg hiervan is de relatief lange doorlooptijd en de stijging van kosten. Met behulp van diverse scenarioberekeningen, denkt u ruim op tijd te kunnen bijsturen, mocht dat nodig zijn. Uw opgave en plannen heeft u verwoord in de meerjarenbegroting en de plannen zijn voor de eerstvolgende jaren zodanig hard dat u verwacht dat realisatie geen probleem hoeft te zijn. Uit de meerjarenbegroting begreep ik ook dat de verduurzaming aangescherpt is en dat er in 2028 geen woningen meer in bezit zijn met een d, e, f en g energielabel.

Voor wat betreft de woningtoewijzing wil Woonmeij de slaagkans voor jongeren, om een woning te bemachtigen, verbeteren. U ervaart dat hun kansen een stuk kleiner zijn dan de woningzoekenden die al veel langer op de inschrijflijst staan.

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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 mei 2023

Ons Kenmerk
H627687

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
4 mei 2023

Ons Kenmerk
H627687

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:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met bestuurder ██████████ op 20-04-2023