



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0003
Wonen Noordwest Friesland
t.a.v. het bestuur
Postbus 26
9076 ZN St.-Annaparochie

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

Datum 9 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
9 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
H624104

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek en de toezichtgesprekken op 5 april 2023 op kantoor van stichting Wonen Noordwest Friesland (WNF) stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak.

Vooruitblik 2024

De Aw is voornemens in de eerste helft van 2024 een gesprek te plannen waarin ze onder andere de volgende onderwerpen agendeert:

- De stand van zaken ten aanzien van de implementatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan in de organisatie;
- De ontwikkelingen t.a.v. duurzaam verdienmodel in relatie tot het Volkshuisvestelijk belang.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 geen reguliere beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw geen toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief 2021 van 30 december 2021 zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

Bedrijfsmodel

Uit de gesprekken met u en een delegatie van de RvC blijkt enige zorg over het duurzaam bedrijfsmodel op de middellange termijn. Op basis van het huidige activiteitenpatroon is een duurzaam bedrijfsmodel realiseerbaar. De extra activiteiten vanuit de Nationale prestatieafspraken, waaronder versnelde verduurzaming, gasloos wonen en huuraftopping/ directe bijdrage aan betaalbaarheid zijn echter niet realiseerbaar binnen een duurzaam bedrijfsmodel. Bestuur en RvC zijn zich ervan bewust dat er op termijn keuzes in de portefeuillestrategie noodzakelijk zijn.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

De huidige bestuurder is in dienst sinds eind 2019. De RvC heeft voor de opvolging van de toen vertrekkende bestuurder wegens pensionering bewust gezocht voor een bestuurder met een ander profiel. De RvC zag als ontwikkelingspunten voor WNF een betere verbinding met de stakeholders en de

ontwikkeling van een vastgoedgerichte organisatie naar een klantgerichte organisatie.

Uit de gesprekken blijkt dat de bestuurder deze ontwikkelingspunten heeft aangepakt en daarin belangrijke stappen heeft gezet. Mooi voorbeeld hiervan is het onlangs vastgestelde ondernemingsplan/klantvisie. WNF heeft hierbij expliciet, via een specifiek daartoe ingericht proces, input opgehaald bij stakeholders, en deze verwerkt in het definitieve ondernemingsplan/klantvisie.

WNF is op dit moment bezig de doelstellingen vanuit ondernemingsplan en de klantvisie te verankeren in de organisatie en de processen. Naast een formele aanpassing van de organisatiestructuur is daarbij ook aandacht voor cultuur. U heeft aangegeven de formele aanpassing van de organisatiestructuur in de loop van 2023 te kunnen afronden. Het daaraan gekoppelde traject van cultuurverandering loopt naar tevredenheid maar zal, naar zijn aard, wat langere tijd in beslag nemen.

De Aw heeft vertrouwen in het traject wat WNF op dit moment doorloopt. Graag laat zij zich in een toezichtgesprek in de eerste helft van 2024 bijpraten over de dan geldende stand van zaken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 mei 2023

Ons Kenmerk
H624104

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

WNF heeft oog voor het volkshuisvestelijk belang. Zij heeft haar opgave in beeld maar geeft aan dat door de extra inzet die van Rijksweg van WNF wordt verlangd, volkshuisvestelijke keuzes gemaakt zullen moeten worden om een duurzaam bedrijfsmodel overeind te kunnen houden. Niet alles kan.

WNF heeft aangegeven dat zij in 2023 de diverse ontwikkelingen op dit punt nauwlettend zal volgen en indien nodig tot nadere prioritering inzake de volkshuisvestelijke keuzes zal overgaan.

De Aw gaat in een toezichtgesprek 2024 in de eerste helft van 2024 graag met u in gesprek over de dan voorliggende stand van zaken.

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, dan wel de voorgenomen inzet van de corporatie, herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Zoals wij in de gesprekken op 5 april bespraken zijn realistische begrotingen daarbij noodzakelijk om gemaakte prestatieafspraken, dan wel uw op andere wijze gecommuniceerde Volkshuisvestelijke prestaties, goed te kunnen uitvoeren.

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 – Controlfunctie

WNF heeft bewust besloten voor een [REDACTED], ook al is zij daartoe op grond van de Woningwet niet verplicht. Bestuur en RvC ervaren meerwaarde van het optreden van [REDACTED]. De afgelopen periode heeft WNF geprobeerd een vaste medewerker aan te trekken voor de functie van controller. Dit is helaas niet gelukt. Wel heeft WNF onlangs voor een periode van twee jaar een parttime [REDACTED] kunnen aanstellen. [REDACTED] is onlangs gestart.

Op basis van gesprekken met [REDACTED], de RvC en het bestuur heeft de Aw de indruk dat controlfunctie bij WNF voldoende stevig 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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 mei 2023

Ons Kenmerk
H624104

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
9 mei 2023

Ons Kenmerk
H624104

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 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 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- RvC verslagen