



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0202  
Stichting Wormerwonen  
t.a.v. het bestuur  
Mercuriusweg 1  
1531 AD Wormer

**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

**Datum**  
9 mei 2023

**Ons Kenmerk**  
H628029

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.

Op 30 maart jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer met [Redacted] Directeur bestuurder, en [Redacted] gesproken en aanvullend met [Redacted]. Namens de Aw waren [Redacted] en ondergetekende aanwezig. Centraal in deze gesprekken stond het realiseren van de ambitieuze investeringsopgave door Wormerwonen en het verkennen van samenwerking om de kwetsbaarheid van de organisatie te verminderen. Na onderstaande conclusie gaat deze brief in op de verdere ontwikkeling van Wormerwonen en de weerslag daarvan op besturing en risicomanagement.

### Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, met uitzonderingen van het onderdeel governance- Organisatie en Interne beheersing- Risicomanagement. Voor dit onderdeel signaleer ik op basis van het uitgevoerde onderzoek een 'midden' risico. In deze brief zijn toezichtafspraken opgenomen voor risicobereidheid, monitoring en evaluatie die ik in het onderdeel risicomanagement nader definieer. Verder leg ik geen interventies op.

### Nadere toelichting ontwikkeling Wormerwonen

In het onderzoek en tijdens de gevoerde gesprekken is Wormerwonen naar voren gekomen als een stabiele corporatie met veel ambitie. Zo is er een forse nieuwbouw- en verduurzamingsopgave die Wormerwonen de afgelopen jaren in hoge mate weet te realiseren, bijvoorbeeld door deel te nemen aan projecten dan wel zelf nieuwbouwprojecten te initiëren. De relatief geringe omvang van de organisatie leidt tot keuzes in de bedrijfsvoering, zoals vergaande uitbesteding op gebied van nieuwbouw- en onderhoud, en leidt tot het zoeken naar mogelijkheden om de kwetsbaarheid van de organisatie te verminderen voor specifieke kennis- en deskundigheidsgebieden. Zo wordt er met een aantal collega corporaties samengewerkt. Ook wordt verkend of intensievere samenwerking met Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) integratie op gebied van administratie en automatisering mogelijk maakt.

Wormerwonen laat zien te anticiperen op ontwikkelingen. In financiële zin blijkt dit uit de managementrapportages en meerjarenbegroting waarin verwachte

ontwikkelingen zijn opgenomen. In de meerjarenbegroting 2023 is een scenario opgenomen voor (verwachte) rentestijgingen waarmee effecten zichtbaar worden en een leidraad tot handelen ontstaat. Voor de heldere meerjarenbegroting wil ik u een compliment geven, verder wil ik voor de eerdergenoemde samenwerking met WOV uw aandacht vragen. Naast de beoogde voordelen brengt samenwerking een toenemende complexiteit met zich mee op gebied van governance. Het traject om te komen tot integratie van bedrijfsprocessen vraagt daarmee aandacht van de besturing van Wormerwonen naast een hoge mate van beheersing van betreffende bedrijfsprocessen en van risicomanagement. Daarbij speelt verder dat er op gebied van besturing een mutatie voorzien is. [REDACTED] treedt medio 2024 af waarbij dit jaar gezocht wordt naar vervanging om tijdig kennisoverdracht en continuïteit te waarborgen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
9 mei 2023

**Ons Kenmerk**  
H628029

Om deze verdere ontwikkeling te kunnen volgen verzoek ik u mij proactief te informeren over het realiseren van de samenwerking met WOV, in het bijzonder over de wijze waarop u deze gaat operationaliseren en mogelijke gevolgen voor governance.

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

Op gebied van risicomanagement heeft Wormerwonen vanaf 2016 een aantal stappen gezet. Zo is er een risicobeleid en een risicomatrix opgesteld en zijn het beleid en de risico's in 2020 en 2022 geactualiseerd. Sinds kort wordt er in (afdelings)overleggen ook aandacht besteed aan risico's. Desalniettemin zitten de (strategische) risico's veelal in het hoofd en zijn er een aantal vervolgstappen nodig om effectieve risicobeheersing aantoonbaar te maken. Dit betreft:

- Een bepaling van de risicobereidheid (per risico).
- Het monitoren van de effectiviteit van beheersmaatregelen en het realiseren van de gewenste risicobereidheid.
- Een (periodieke) evaluatie van de effectiviteit van het risicomanagementproces (risicobeheer) en het doorvoeren van mogelijke verdere verbeteringen.

Dit maakt dat het risicomanagement van WormerWonen zeker van voldoende niveau is, maar niet het (zeer) goede niveau uit het gezamenlijke beoordelingskader bereikt waarmee de risicoscore op midden uitkomt.

#### Toezichtafspraken en/of interventies

Ik vraag u om de risicobereidheid nader te definiëren en om de monitoring van de effectiviteit van beheersmaatregelen en het realiseren van de gewenste risicobereidheid (nader) in te richten.

Hierover heeft u aangegeven een externe partij te betrekken bij de vervolgstappen en in januari 2024 de evaluatie uit te voeren in lijn met uw beleid- en evaluatiecyclus. De resultaten van de evaluatie zie ik eind januari 2024 tegemoet.

In dit kader geldt verder dat het inrichten van de onafhankelijke control-functie voor Wormerwonen niet verplicht is gezien haar omvang. Het aanstellen van een (part time) controller ziet u evenwel als mogelijke en gewenste stap bij verdere samenwerking. Deze aanstelling bemoedig ik graag, als bijkomend voordeel verwacht ik dat het risicomanagement van Wormerwonen daarmee naar een hoger volwassenheidsniveau gaat door de structurele aandacht. Daarnaast ontstaat bijvoorbeeld (meer) kennisdeling, het stimuleren van lerend vermogen en (doorvoeren van periodieke) procesverbeteringen.

### **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.

**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.

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

**Datum**  
9 mei 2023

**Ons Kenmerk**  
H628029

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/ AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



Bijlage: 1

## 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**  
H628029

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
- Jaarverslag 2021
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2021
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Ondernemingsplan
- Meest recente brieven WSW
- De door u toegezonden informatie waaronder een managementrapportage, zelfevaluatie RvC, risicobeleid, conceptjaarverslag 2022.