



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1802  
Woningstichting Woonvizier  
t.a.v. het bestuur  
Middelmeede 40  
4921 BZ Made

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

Datum 23 mei 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

[Redacted]@ilent.nl

**Datum**  
23 mei 2023

**Ons Kenmerk**  
H642727

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.

### 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. Wel geef ik hieronder een weergave van het [gezamenlijk gevoerde gesprek](#) op 10 mei 2023, met u, [Redacted]

### Algemeen beeld

In de laatste toezichtbrief (28 oktober 2022), heb ik aangegeven een beeld te willen vormen van de actuele stand van zaken rondom interne zaken (zoals risicomanagement en integriteit) en externe zaken (investeringen en de verbinding met stakeholders).

Het risicomanagement is van voldoende niveau voor de omvang van de organisatie. Er zijn de laatste periode stappen ingezet rondom procesverbetering bij o.a. nieuwbouw en verduurzaming. Ook is er een verbetering in de kwaliteit van documenten in brede zin. De vertaalslag naar o.a. de relatie met het koersplan en de prestatieafspraken wordt nog gemaakt. De verantwoording vindt veelal plaats via de tertiaalrapportages. Nu heeft Woonvizier voornamelijk ook aandacht voor de risico's rondom ICT.

Er is voldoende aandacht voor het onderwerp integriteit en Woonvizier staat er ook voor open om hier verder over te leren en verder in te verbeteren. Het is van belang alert te blijven op integriteitsschendingen met betrekking tot woningtoewijzing, nu de schaarste verder is toegenomen. In de afgelopen periode waren er geen meldingen. Documenten als de integriteitscode worden periodiek opnieuw bekeken en de RvC heeft het onderwerp terugkerend op de agenda staan.

Woonvizier heeft steeds meer aandacht voor haar opgave in het werkgebied. Dit is mogelijk omdat intern de basis op orde is, maar ook omdat de relatie met de gemeente op een andere wijze vorm en inhoud krijgt (minder 'u vraagt, wij draaien'). Woonvizier neemt haar positie en acteert meer zakelijk. Er is aandacht voor realistisch begroten; de eerste jaren behelzen voornamelijk redelijk 'harde plannen'. De actualiteit rondom rente, huurinkomsten etc. is inmiddels doorgerekend. De meerjarenbegroting wordt in tertiaalrapportages gemonitord en zo nodig bijgesteld. Op het gebied van onderhoud is Woonvizier bezig met een inhaalslag. Nieuwbouwplannen zijn beheersbaar en passend bij organisatie. Woonvizier werkt met turn key projecten en vooral met kleinere projecten. Waar nodig zoekt zij de samenwerking op met een ketenpartner in bijvoorbeeld verduurzamingsprojecten. Indien gewenst kan men nog voldoende aan 'knoppen draaien'; mocht bijvoorbeeld de nieuwbouw vertragen, dan kan Woonvizier meer inzetten op flexwoningen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
23 mei 2023

**Ons Kenmerk**  
H642727

U geeft (ook zichtbaar in het gesprek) ruimte aan uw medewerkers. U heeft een duidelijke visie, maar vraagt ook om input van bijvoorbeeld MT leden en [REDACTED]. Uit het gesprek is gebleken dat iedereen aan tafel elkaar de ruimte geeft om te spreken. Ook de RvC pakt haar rol op de passende momenten.

[REDACTED] heeft een periode dicht op organisatie geacteerd en is gaandeweg steeds meer richting de derde lijn verplaatst. De RvC heeft twee keer per jaar separaat overleg met [REDACTED] en bevraagt deze actief, bijvoorbeeld rondom het onderhoud. Ook voor u heeft [REDACTED] belangrijke toegevoegde waarde; u ervaart tegenkracht en ruimte voor sparring, in de voortdurende zoektocht naar verbetering. Woonvizier hoeft geen onafhankelijke controller te hebben volgens de Woningwet, maar de behoefte is er intern in zekere mate wel. Deze zomer evalueert Woonvizier hoe ze deze rol al dan niet verder wenst in te vullen.

Recent is Woonvizier gevisiteerd over de periode 2018-2021. Het proces is goed verlopen. Het is goed om te lezen dat de organisatie de verbeterpunten uit de eerdere visitatie heeft opgepakt. Woonvizier werkt blijvend aan haar relaties met stakeholders en werkt ook recent met een [REDACTED]. De visitatie leidt tot meer begrip voor Woonvizier en meer wederkerigheid in relatie tot de prestatieafspraken.

Mijn beeld is dat Woonvizier in de achterliggende jaren een uitgebreid organisatie-ontwikkelingstraject en professionaliseringsproces achter de rug heeft, met veel personele wisselingen. Er is steeds meer aandacht voor de externe omgeving, via overleg met stakeholders over o.m. nieuwbouw en verduurzaming. Woonvizier zoekt de samenwerking op waar nuttig en nodig. Woonvizier maakt op mij de indruk van een open en betrokken organisatie, die naar haar omvang doet wat zij kan en daarbij ook rekening houdt met een eventueel benodigd 'plan B'.

### **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,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
23 mei 2023

**Ons Kenmerk**  
H642727

## 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**  
23 mei 2023

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.

**Ons Kenmerk**  
H642727

### 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 2021
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek op 10 mei 2023
- 3e tertiaalrapportage 2022