



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0540
Stichting QuaWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 27
2860 AA Bergambacht

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

Datum 31 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Datum
31 mei 2023

Ons Kenmerk
H625130

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

Op 19 april spraken wij met u en met uw Raad van Commissarissen. De geconstateerde bevindingen uit zowel deze gesprekken als ons bureau onderzoek 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 of nadere toezichtafspraken met u maak.
In deze brief vindt u dan ook vooral een korte weergave van de voor ons meest opvallende en belangrijke zaken uit de gevoerde gesprekken.

Voorgaande beoordelingen

QuaWonen was in 2022 niet geselecteerd voor een onderzoek door de Aw. De laatste toezichtbrief dateert derhalve van januari 2021. In deze brief waren een aantal toezichtafspraken opgenomen. Hieronder vindt u de opvolging van deze afspraken:

- U verwacht tezamen met de andere corporaties die deelnamen in het DIGH project First Metro Zuid-Afrika 40% van de vordering terug te ontvangen. Ik verzoek u mij eind 2021 te informeren over de voortgang inzake de terugbetaling;
-> U heeft mij tijdens ons gesprek van november 2022 geïnformeerd dat terugbetaling heeft plaatsgevonden. Hiermede is dit dossier voor QuaWonen afgehandeld.
- Ik verzoek u mij de managementletter 2021 toe te sturen zodra deze beschikbaar is
-> Ik heb deze van u ontvangen;
- U laat dit jaar een visitatie uitvoeren. Ik verzoek u mij een afschrift van dit visitatierapport toe te sturen zodra dit beschikbaar is.
-> Ik heb het visitatierapport - gedateerd 1 juli 2021 - van u ontvangen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Tijdens de gesprekken werd duidelijk dat de relatie tussen bestuurder en RvC goed en in balans is. U informeert elkaar in voldoende mate en staat open voor feedback over en weer.

De RvC ziet dat de organisatie steeds meer verandert. Komende vanuit een familiecultuur wordt er nu meer samengewerkt over groepen en afdelingen heen en pakt men steeds meer zelf verantwoordelijkheid. Dit betekent ook dat de functie van de bestuurder zich verder door ontwikkelt van meer directie gericht

naar bestuur gericht. Dit betekent dat hij zich meer kan richten op het uitdragen van de visie van QuaWonen zowel intern als extern. Daarnaast wordt samenwerken binnen (externe) netwerken steeds meer van belang en ook hier krijgt de bestuurder nu nog meer ruimte voor. De RvC geeft aan dat de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder hierop is gericht en men het volste vertrouwen heeft dat dit slaagt. Het nieuwe koersplan wat naar verwachting medio 2023 zal zijn afgerond onderstreept deze ontwikkeling van zowel bestuur als de gehele organisatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Uit onze gesprekken van 19 april bleek in zijn algemeenheid voldoende aandacht van QuaWonen voor het onderwerp integriteit. U heeft een externe vertrouwenspersoon waarvan u echter geen jaarlijkse rapportering ontvangt. Daarnaast heeft u een integriteitscode op uw website gepubliceerd. Een klokkenluidersregeling heb ik echter niet kunnen vinden. Naast het opnemen daarvan kunt u ook overwegen een verwijzing naar het meldpunt integriteit woningcorporaties op uw website op te nemen.
www.ilent.nl/onderwerpen/meldingen-vragen-en-klachten-over-woningcorporaties/meldpunt-integriteit-woningcorporaties. Dit verlaagt de drempel om tot meldingen van misstanden en integriteitschendingen te komen.

Datum
31 mei 2023

Ons Kenmerk
H625130

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

U verwacht in juni een intentieovereenkomst aangaande de fusie met Beter Wonen Ammerstol (265 vhe) te tekenen. Voordat deze fusie geëffectueerd kan worden dient Ammerstol haar verenigingsvorm nog om te zetten naar een stichtingsvorm. In het nog op te stellen plan van aanpak waarin u onderzoekt wat organisatorisch en juridisch de beste datum is wordt een definitieve keuze gemaakt voor de overgangsdatum. Indien mogelijk wordt dit 31 december 2023 maar dat zouden ook twee verschillende data kunnen zijn. U verwacht [REDACTED] van Ammerstol in uw werkorganisatie op te nemen. De leden van de RvC van Ammerstol gaan niet mee in deze fusie. Ik adviseer u tijdig de goedkeuring voor deze fusie aan te vragen bij onze afdeling vergunningen. Graag word ik door u nader geïnformeerd over belangrijke verwachte én onverwachte ontwikkelingen in dit traject.

Tijdens ons gesprek van 19 april heeft u ons geïnformeerd dat het nieuwe Koersplan mede gebaseerd zal zijn op de sessies "prestatieafspraken in een dag" welke u voert voor het tot stand komen van de nieuwe prestatieafspraken 2024 met de gemeente Krimpen aan den IJssel. Op deze wijze wordt ook uw begroting 2024 gevoed waardoor een koppeling tussen uw ondernemingsplan (het Koersplan), de begroting en de prestatieafspraken is geborgd.

Met de gemeente Krimpenerwaard zult u na de zomer de prestatieafspraken gaan maken. Wat u betreft doorloopt u hetzelfde traject als met de gemeente Krimpen aan den IJssel. Maar dat is de komende periode nog onderwerp van gesprek met de gemeente Krimpenerwaard.

U verwacht dat de wederkerigheid in de nieuwe prestatieafspraken beter zal zijn. Waarbij u aangeeft dat dit voor de gemeente Krimpen aan den IJssel al duidelijker zichtbaar zal zijn dan voor de gemeente Krimpenerwaard.

In het nieuwe koersplan zijn een drietal stappen opgenomen voor wat betreft uw ambities met betrekking tot nieuwbouw en verduurzaming. De eerste stap - wat is volkshuisvestelijk nodig -, de tweede stap - wat is financieel mogelijk - en als derde stap - wat kunnen we organisatorisch - bepalen uw koers op volkshuisvestelijk gebied voor de komende jaren.

Ook spraken wij met u en uw RvC over de oorzaken van het niet volledig realiseren van de begroting nieuwbouw en verduurzaming. Naast externe oorzaken ziet u zeker ook interne oorzaken hiervoor. Door aanpassing van procedures, ophoging van het onderhanden werk en een nieuw investeringsstatuut verwacht u samen met de personeelssterkte welke nu op niveau is de realisatie sterk te verbeteren.

Tijdens onze beoordeling volgend jaar wil ik dit op basis van de samenhang tussen Koersplan, begroting en prestatieafspraken en gerealiseerde nieuwbouw en verduurzaming met u bespreken.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

QuaWonen heeft de control functie ingericht conform de vereisten van de woningwet. Wel ziet u dat het, mede gezien de omvang van Qua Wonen, moeilijk is voor ██████████ de werkzaamheden in de "tweede lijn en de derde lijn" gescheiden te houden. U heeft de rol van de controller in de verschillende lijnen echter duidelijk omschreven zodat in de praktijk voldoende duidelijk is in welke lijn ████████ zich bevindt.

Graag bespreken wij, naast de algemene control activiteiten, dit onderwerp met ██████████ tijdens onze inspectie in 2024.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 mei 2023

Ons Kenmerk
H625130

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. Zie hiertoe ook mijn opmerkingen bij het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang in een van vorige alinea's.

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,

██████████

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
31 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
H625130

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:

- 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
- Gesprekken met bestuur en RvC 19 april 2023