



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1164
Woningbouwvereniging "St. Willibrordus"
t.a.v. het bestuur
Hofcampweg 87
2241 KE Wassenaar

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

Datum 2 juni 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[REDACTED]
[REDACTED]@ilent.nl

Datum
2 juni 2023

Ons Kenmerk
H639374

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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 12 mei 2023 met u en [REDACTED] meegenomen.

Conclusie

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. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Organisatie

In de periode december 2021 tot september 2022 is de corporatie geleid door een interim-bestuurder. In maart 2022 heeft een strategiesessie plaatsgevonden waarin de medewerkers en de RvC onder externe begeleiding hebben nagedacht over de al dan niet zelfstandige toekomst van de corporatie. De uitkomst van deze sessie, waarbij alle geledingen op één lijn zaten, is dat St. Willibrordus een zelfstandige corporatie wil blijven die uitsluitend in de gemeente Wassenaar actief is. Het streven is te groeien naar een omvang van 1.500 DAEB-woningen. Dit is een toename van 200 woningen. Als uitkomst van de strategiesessie is vervolgens ook de werving voor een nieuwe bestuurder gestart. In september 2022 bent u benoemd als de nieuwe directeur-bestuurder van St. Willibrordus. U bent goed bekend met de corporatie omdat u hier sinds 2011 werkzaam bent, waarvan de laatste vier jaren als manager Vastgoed. Gezien de omvang van de corporatie is besloten om, naast [REDACTED], in de ontstane vacature van manager Vastgoed geen nieuwe manager te benoemen. U blijft daarom ook werkzaamheden met betrekking tot de vastgoedontwikkeling uitvoeren en blijft verantwoordelijk voor de personeelszaken van de afdeling Vastgoed. Voor de inhoudelijke aansturing van de afdeling is een teamleider benoemd, die ook afkomstig is uit de eigen organisatie. Volgens u zijn de beide benoemingen van eigen medewerkers en het feit dat er geen nieuwe manager Vastgoed is benoemd positief ontvangen door de organisatie. Ik vraag uw aandacht voor de juiste balans tussen de verschillende afdelingen en verantwoordelijkheden in de nieuwe organisatiestructuur.

Controloffunctie

Een goede invulling van de controloffunctie draagt bij aan de kwaliteit van de governance van de corporatie. ██████████ was deels ook betrokken bij de uitvoering van werkzaamheden in de eerste lijn. Conform het advies van de accountant om na te denken over de rol en invulling van de werkzaamheden van de controller en het creëren van onafhankelijkheid, is besloten om een nieuwe controller voor 1 dag per week in te huren, die geen rol heeft in de uitvoering. Ik heb waardering voor dit besluit en voor de wijze waarop de controller de functie invult.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 juni 2023

Ons Kenmerk
H639374

Volkshuisvestelijke opgave en financiële continuïteit

St. Willibrordus heeft een gezonde financiële positie waarbij de financiële ratio's aan de normen voldoen. Binnen de financiële mogelijkheden spant de corporatie zich in voor de beschikbaarheid en kwaliteit van het bezit. Door het beleid van de gemeente Wassenaar zijn er nauwelijks uitbreidingslocaties. De twee grote projecten in de afgelopen en komende jaren betreffen dan ook sloop en vervangende nieuwbouw. Hierbij worden meer woningen teruggebouwd dan gesloopt en wordt door de sloop van eengezinswoningen en deels nieuwbouw van kleine appartementen, ook ingespeeld op de veranderde vraag vanuit de markt. Ook kan op deze manier toch een groei van het aantal woningen worden gerealiseerd.

Een mogelijke uitbreidingslocatie op langere termijn (vanaf 2027) betreft nieuwbouw op de ANWB-locatie. Hier zijn plannen om ook 64 sociale huurwoningen te bouwen. U mist bij deze plannen de regie van de gemeente Wassenaar om duidelijkheid te creëren of dit door de Wassenaarse corporaties kan worden opgepakt.

Naast het herstructureren van het bezit, heeft de corporatie de afgelopen jaren ook geïnvesteerd in het verduurzamen van haar woningbezit. Dit heeft al in 2020 geleid tot een gemiddeld B-label, die ook met de nieuwe rekenmethodiek is gehandhaafd. Conform de Nationale prestatieafspraken is het streven om in 2028 geen woningen meer te hebben met een EFG-label, tenzij deze in de planning staan om te worden gesloopt.

Bij de vorig jaar opgestelde en doorgerekende plannen in de meerjarenbegroting, raakt de ICR vanaf 2028 aan de norm. Binnen enkele maanden zal er een nieuwe financiële doorrekening plaatsvinden. U heeft aangegeven en toegelicht dat, afhankelijk van de uitkomsten van de doorrekening, de corporatie voldoende mogelijkheden heeft om haar beleid bij te sturen en te blijven voldoen aan de financiële normen.

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
2 juni 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
H639374

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:

- dVi gegevens 2021
- 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 bij de corporatie op 12 mei 2023