



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2085
'Stichting Woonplus Schiedam'
t.a.v. het bestuur
Postbus 25
3100 AA SCHIEDAM

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

Datum 7 juni 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
7 juni 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
H641967

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 wel maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

Toezichtafspraken

- U verstrekt mij uiterlijk eind 2023 de uitkomsten van het onderzoek naar de invulling van de rol van de onafhankelijke controller.
- Uw RvC besteedt in de komende zelfevaluatie expliciet aandacht aan het thema kracht en tegenkracht.
- Daarnaast sprak ik tijdens ons gesprek op 3 mei jl. met u af dat Woonplus Schiedam (hierna: Woonplus) ons in het najaar 2023 uitnodigt voor een gesprek waarbij u ons het bezit toont dat veel van uw bestuurlijke aandacht vraagt; uw grootste zorg en/of dilemma en uw grootste trots.

Voorgaande beoordelingen

In mijn beoordeling 2022 beoordeelde ik het risico, op basis van het uitgevoerde governance-onderzoek, voor het onderdeel governance – kwaliteit intern toezicht (onverenigbaarheden) op 'midden'. Tevens handhaafde ik de risico-inschatting op het onderdeel voorspelbaarheid en kwaliteit data op 'midden'. Ik maakte de volgende toezichtafspraken met u:

1. Bestuur en RvC besteden in de komende zelfevaluatie extra aandacht aan o.a.:
 - a. Voorbereidende gesprekken over het functioneren van de individuele RvC-leden en de voltallige raad;
 - b. Expliciete reflectie op het thema kracht en tegenkracht; en
 - c. Het thema onverenigbaarheden.

In de zelfevaluatie van 12 december 2022, komen de punten 1a. en 1c. duidelijk aan bod en is verdieping gezocht op het thema; samenwerking met de gemeente. Tevens blijkt, uit het recente vertrek van een commissaris, dat uw RvC nadrukkelijker stilstaat bij (schijn van) belangenverstrengeling/onverenigbaarheden en hierin een helder standpunt inneemt. Aangezien de samenstelling van uw RvC het afgelopen jaar (bijna

volledig is vernieuwd, ga ik ervan uit dat uw RvC bij de komende zelfevaluatie alsnog expliciet reflecteert op het thema kracht en tegenkracht.

2. Onderzoeken of vier uur per week voldoende is om de onafhankelijke controlfunctie bij Woonplus goed in te vullen.

Zowel u als [REDACTED] herkennen deze vraag en opdracht. Met name de inrichting van het "Three Lines Model" en wijze hoe de onafhankelijke controller invulling geeft aan de derde lijn is onderwerp van onderzoek in 2023. U onderzoekt of de rol van de onafhankelijk controller, via de huidige constructie, voldoende invulling krijgt. Daarbij wordt met name gekeken of er voldoende toegevoegde waarde is bij bestuursbesluiten, het functioneren van het systeem van interne beheersing en de tevredenheid bij auditcommissie en externe accountant. Eind van dit jaar neemt u een standpunt in en hoe een eventuele wijziging eruit zou moeten zien. Zodra dit onderzoek is afgerond, deelt u met mij uw bevindingen.

3. Zorgen dat de realisatie van de prognose verbeterd.
Op basis van uw opgave in de dVi en dPi in de afgelopen jaren heb ik vastgesteld dat de realisatie soms sterk afwijkt van de begroting. Inmiddels heeft u beter grip op de voorspelbaarheid van uw kasstromen. De belangrijkste verklaring voor de huidige afwijking is de verwerking van de servicekosten. In de begroting van 2024 worden de ontvangen vergoedingen en te verrekenen servicekosten separaat begroot waardoor de begroting en realisatie beter op elkaar aansluiten.

Op basis van bovenstaande bevindingen kom ik nu tot een risico-inschatting voor de onderdelen governance – kwaliteit intern toezicht (onverenigbaarheden) en voorspelbaarheid en kwaliteit data laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Woonplus heeft voor de jaren 2021 tot en met 2025 een nieuwe ondernemingskoers en portefeuillestrategie opgesteld. Samen met medewerkers zijn de beleidskeuzes tegen het licht gehouden en stakeholders zijn gevraagd om inhoudelijke input te leveren. De opgehaalde input heeft Woonplus verwerkt in de ondernemingskoers.

De geprognosticeerde meerjarige investeringskasstroom laat zien dat Woonplus met 47,7% ten opzichte van het balanstotaal hoger ligt dan landelijk (32,5%). Desondanks laat de meerjaren-prognose zien dat er, ten opzichte van de Aw/WSW signaleringsnorm, in de komende jaren nog investeringsruimte beschikbaar is.

Woonplus kampt met een technisch verouderde woningportefeuille met oude portiekflats zonder lift en slechte energie labels in een dichtbebouwd grootstedelijk gebied. Aangezien een groot deel van dit bezit op erfpachtgrond staat, is samenwerking met de gemeente belangrijk. De samenwerking met de gemeente is volgens u momenteel nog niet ideaal, waardoor het onvoldoende lukt om de problemen van achterstallig onderhoud, slechte energielabels en schimmelproblematiek op te pakken en op te lossen.

Uit de gesprekken maak ik op dat Woonplus zich voldoende inspant om het volkshuisvestelijk belang binnen de financiële kaders zo goed als mogelijk invulling te geven. Woonplus pakt de komende jaren het achterstallig onderhoud in het bestaande bezit aan en verwacht eind 2027 de slechte energielabels te hebben uitgefaseerd. Ik ga ervan uit dat u bij het maken van de prestatieafspraken de huidige dilemma's scherp op tafel legt.

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

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 juni 2023

Ons Kenmerk
H641967

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
7 juni 2023

Ons Kenmerk
H641967

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
7 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
H641967

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
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Zelfevaluatie 2023
- Gesprek bestuurder en [REDACTED] op 3 mei 2023