



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0590  
Rondom Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Industrieweg 2  
2641 RM PIJNACKER

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

Datum 13 juni 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
13 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**  
H641102

### Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede de (afzonderlijke) gesprekken met de bestuurder en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen (RvC) op 17 april 2023 op kantoor van Rondom Wonen (RW), stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak.

### Bedrijfsmodel

In de gesprekken met u en een delegatie van de RvC is zorg uitgesproken over het kunnen hanteren van een duurzaam bedrijfsmodel op de (middel)lange termijn. Op dit moment wordt – om alles te kunnen realiseren – al vrij scherp aan de wind gezeild. Verwacht wordt dat de extra activiteiten vanuit de Nationale Prestatieafspraken, waaronder versnelde verduurzaming, gasloos wonen en huuraftopping dan wel directe bijdrage aan betaalbaarheid, alsmede de stijgende rente en bouwkosten gaan knellen. Daarnaast wordt als potentieel risico genoemd de mogelijk toekomstige maatregelen die de corporatiesector raken; dit wordt door RW ervaren als een 'black box' en frustrerende factor voor het realiseren van consistent en duurzaam beleid. Op basis van de gesprekken krijgt de Aw verder de indruk dat bestuur en RvC goed in gesprek zijn en blijven over de (best mogelijke) keuzes die moeten worden gemaakt.

### Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Tijdens een eerder bezoek aan RW in juni 2022 is met betrekking tot het onderwerp Integriteit vanuit RW aangegeven dat dit onderwerp weer wat meer aandacht mocht krijgen. Tijdens de gesprekken op 17 april 2023 is aan bod gekomen dat dit in het afgelopen jaar goed is opgepakt en dat er - onder meer - een dilemmatraining heeft plaatsgevonden en is zorggedragen voor meer zichtbaarheid van- en het creëren van laagdrempeligheid voor het benaderen van de (externe) vertrouwenspersoon.

Ik geef nog wel mee om op de website van Rondom Wonen een link op te nemen naar het meldpunt integriteit woningcorporaties:

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/meldingen-vragen-en-klachten-over-woningcorporaties/meldpunt-integriteit-woningcorporaties>.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Verder is ook stilgestaan bij de volkshuisvestelijke opgave van RW. Uit de gesprekken komt naar voren dat RW – al dan niet in (diverse) samenwerkingsverband(en) – druk doende is de opgave zo goed als mogelijk te kunnen realiseren. Daarbij wordt als kanttekening geplaatst dat er – onder meer als gevolg van de extra maatregelen/beleid vanuit de rijksoverheid – financieel weinig tot geen ruimte is. Het gebrek aan geschikte bouwlocaties en onderbezetting qua personeel bij de gemeente draagt daaraan evenmin bij. De Aw constateert dat RW de haar ter beschikking staande middelen (weloverwogen en) zo goed als mogelijk inzet.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
13 juni 2023

**Ons Kenmerk**  
H641102

Ook de komende jaren ligt het maatschappelijk presteren van corporaties 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. De Aw zal in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaan besteden aan dit onderwerp.

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

Rondom Wonen heeft - ondanks dat zij daartoe op grond van de Woningwet niet verplicht is - bewust gekozen voor het invullen van een onafhankelijke controlfunctie door middel van een extern ingehuurd bestuurscontroller. Tijdens de gevoerde gesprekken met bestuurder en RvC is door hen de inhoudelijke meerwaarde die zij hiervan ervaren aan de hand van voorbeelden toegelicht. Op basis van deze gesprekken is het beeld ontstaan dat deze functie adequaat is ingericht.

### **Rechtmatigheid**

Tijdens de gesprekken is voorts stilgestaan bij- en waardering uitgesproken over de proactieve houding van RW voor wat betreft het benaderen van de Aw om te sparren over zaken waarin mogelijk sprake is van strijdigheid met de vigerende bepalingen bij en krachtens de Woningwet.

### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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**  
13 juni 2023

**Ons Kenmerk**  
H641102

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
- 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
- Website Rndm Wonen