



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0740
Woonstichting Groninger Huis
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 7
9636 ZG Zuidbroek

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

Datum 14 juni 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[REDACTED]
[REDACTED]@ilent.nl

Datum
14 juni 2023

Ons Kenmerk
H642794

Geachte [REDACTED],

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. In het kader van dit onderzoek heb ik, samen met mijn collega [REDACTED], op 8 mei jl. een gesprek gevoerd met u, [REDACTED]. 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 basis van het door mij uitgevoerde onderzoek constateer ik een onrechtmatige situatie met betrekking tot het niet tijdig aanvragen van zienswijzen ten behoeve van de herbenoeming van twee leden van uw raad van commissarissen. In dit kader leg ik een interventie op in de vorm van een waarschuwing. Ik verzoek u mij binnen twee maanden na dagtekening van deze brief schriftelijk te informeren welke mitigerende maatregelen u heeft getroffen om een dergelijke situatie in de toekomst te voorkomen. Deze licht ik hieronder nader toe.

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op de overige onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Voorgaande beoordelingen

In de vorig jaar uitgevoerde governance inspectie (GI) is een risicobeoordeling 'midden' vastgesteld op het toezichtonderwerp datakwaliteit. Desgevraagd heeft u mij schriftelijk geïnformeerd welke beheersmaatregelen u heeft getroffen om te komen tot een kwaliteitsverbetering van de data. Deze maatregelen zijn onderdeel van de bredere professionaliseringslag die Groninger Huis maakt – tevens onderdeel van de nieuwe strategische koers. Tijdens de GI is hierbij uitvoerig stil gestaan en is afgesproken dat ik deze ontwikkeling zal monitoren.

In het recent gevoerde gesprek heeft u ons geïnformeerd over de stand van zaken. U heeft de voortvarende werkwijze waarop veranderingen zijn geïnitieerd voortgezet.

Zo is in samenspraak met stakeholders de nieuwe strategische koers 2022-2026 opgesteld, is er een nieuwe stafafdeling opgezet, een nieuw ERP systeem succesvol geïmplementeerd en een nieuw personeelsbeleid vastgesteld. Er is een assetmanagementteam samengesteld vanuit meerdere geledingen van de organisatie. De samenwerking tussen afdelingen verloopt steeds beter onder meer door een constructieve wijze van communicatie. Verder merkt u op dat vanuit intrinsieke motivatie medewerkers zichzelf uitdagen tot verdere verbeteringen in

bedrijfsvoering en -processen. In het verlengde van de nieuwe koers bent u voornemens de toezichtvisie te actualiseren en in lijn te brengen met de meest recente Governance Code.

Inmiddels heeft een evaluatie plaats gevonden over de inrichting van de controlfunctie en heeft u geconstateerd dat Groninger Huis een onafhankelijke controller nodig heeft voor meer dan de één dag per week, zoals nu de situatie is. Daarom bent u voornemens een businesscontroller te werven waarmee de controller in-huis komt. Los van de eigen opgave anticipeert u hiermee ook op de mogelijke uitbreiding van bezit. U bent in gesprek over het overnemen van woningen waardoor Groninger Huis over de grens van 5.000 verhuureenheden kan gaan. Op basis van de thans vigerende wetgeving bent u bij dit aantal verplicht een controller aan te stellen die in een aparte organisatie-eenheid dient te worden ondergebracht.

Een belangrijke uitdaging voor Groninger Huis is het aantrekken en behouden van kwalitatief goede medewerkers. Vooralsnog heeft dit nog niet tot onoverkomelijke problemen geleid, maar dit blijft een aandachtspunt en daarmee ook een speerpunt van het strategische personeelsbeleid.

Op grond van bovenstaande ontwikkelingen constateer ik dat u de juiste stappen zet of heeft gezet om de organisatie te versterken ten behoeve van de huidige en toekomstige opgave en de kwaliteitsverbetering van de data. Het risico op het onderdeel datakwaliteit is daarom teruggebracht naar 'laag'.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Binnen een half jaar heeft uw raad tot tweemaal toe aanvragen voor zienswijzen te laat ingediend. Hiermee voldoet u niet aan de wettelijke bepaling zoals vastgelegd in de woningwet artikel 30 lid 3. Ik geef hiervoor een waarschuwing. Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de handhavingsstrategie ILT/Aw onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Er is sprake van een wettelijke overtreding;
- Het belang van het tijdig aanvragen van een zienswijze ten behoeve van de continuïteit van uw raad van commissarissen;
- Het constructieve gesprek dat [REDACTED] met u, [REDACTED] en [REDACTED] hierover hebben gehad. Hierin heeft u excuses aangeboden en aangegeven welke mitigerende maatregelen zijn dan wel worden genomen om een dergelijke situatie te voorkomen;

Dit overwegende geef ik u hierbij een waarschuwing. Dit houdt in dat u mij binnen twee maanden schriftelijk informeert over deze maatregelen. Indien u dit niet doet ben ik genoodzaakt alsnog een bestuurlijke interventie op te leggen. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb.

Volkshuisvestelijke opgave, overname bezit Marenland en financiële continuïteit

Groninger Huis heeft een forse opgave, vanwege de versterkings- en verduurzamingsopgave, deels in het aardbevingsgebied. In 2022 is de nieuwe strategische koers vastgesteld, waarvoor op diverse wijzen input van stakeholders is opgehaald. In deze koers is de maatschappelijke opgave vastgelegd, die is doorvertaald in het meerjarenbeleid en de -begroting. Hoewel bij de opstelling van de meerjarenbegroting de nationale prestatieafspraken en de woondeal voor Groningen nog niet definitief waren vastgelegd, is hiermee al zoveel mogelijk rekening gehouden. Vanuit de Kr8 corporaties is een gezamenlijk afgestemde portefeuillestrategie vastgesteld waarop de portefeuillestrategie van Groninger Huis is gebaseerd en vertaald in de begroting. Op grond van het basisscenario verwacht u voor de komende vijf jaar de opgave te kunnen realiseren. In slecht weer scenario's wordt met name de ICR norm eerder bereikt. U heeft nog voldoende bijsturingsmogelijkheden om hierop, indien nodig, te anticiperen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 juni 2023

Ons Kenmerk
H642794

Een belangrijke opgave waarvoor Groninger Huis zich mogelijk gesteld ziet is het overnemen van een deel van het bezit van Marenland. U heeft ons meegenomen in het besluitvormingsproces, de kansen en de risico's die deze uitbreiding met zich mee brengt. Op het moment van uitvoer van deze inspectie worden doorrekeningen gemaakt wat de mogelijke financiële gevolgen van deze overname voor Groninger Huis zijn. Hierbij is de kritische factor de overname van een deel van de leningenportefeuille, waarbij de over te nemen gemiddelde schuld per woning ruim boven de huidige schuld per woning van Groninger Huis ligt. Daar staat tegenover dat er kwalitatief hoogwaardig bezit wordt overgenomen. Ik constateer een zorgvuldig en doordacht besluitvormingsproces waarbij de RvC en huurdersorganisaties actief worden betrokken en waarbij u in geen geval ondoordachte risico's wilt nemen voor Groninger Huis en het huidige bezit.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 juni 2023

Ons Kenmerk
H642794

We hebben met u gesproken over de betekenis van de begroting in relatie tot het nut en de noodzaak van realistisch begroten. In de meerjarenbegroting is ingegaan op de realiseerbaarheid van de begroting, waarbij een aantal, met name externe, onzekerheden zijn benoemd. U erkent evenwel dat er ruimte is voor verbetering ten aanzien realistisch begroten en gaat hierop scherper acteren voor de begroting 2024 en verder.

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 gebonden 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.

Soft controls en integriteit

Naast het op orde brengen van de beleidsdocumenten en hard controls wordt actief aandacht besteed aan soft controls en het onderwerp integriteit. Vorig jaar heeft het MT stil gestaan bij het creëren van kennis en bewustzijn over soft controls. Dit jaar wordt een nulmeting gedaan en zal in workshops aandacht zijn voor soft controls. In de dagelijkse praktijk wordt het gesprek met elkaar aangegaan over de aangelegenheden die op dat moment spelen. Jaarlijks wordt in werkoverleggen en beoordelingsgesprekken aandacht besteed aan integriteit en wordt middels dilemmakaarten van Aedes het gesprek over integriteit gevoerd. Overall heb ik de indruk gekregen dat Groninger Huis de onderwerpen integriteit en soft controls proactief inzet om 'de goede dingen goed te doen' en medewerkers vanuit een lerende houding telkens zichzelf willen verbeteren. U heeft hierin een stimulerende rol om vanuit de organisatie een breed gedragen verantwoordelijkheid en eigenaarschap te creëren, waarin risicobewustzijn meer vanzelfsprekend wordt, en met name ten aanzien van het onderwerp integriteit.

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,
[REDACTED]

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
14 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
H642794

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 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Strategische Koers 2022 -2026