



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0371
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen
t.a.v. het bestuur
Postbus 206
3130 AE Vlaardingen

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

Datum 18 juli 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
18 juli 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
H643807

Conclusie

Op 10 mei jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [Redacted], directeur bestuurder van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen (hierna: Samenwerking). Namens de Aw waren [Redacted] en [Redacted] ondergetekende aanwezig. Centraal in deze gesprekken stond een hernieuwde kennismaking met Samenwerking, haar werkgebied en de lokale opgave. Samenwerking is een relatief kleine corporatie met een grote maatschappelijke opgave. De druk op de woningmarkt in Vlaardingen, maar ook in de omliggende gemeentes, is hoog. Daarnaast heeft Samenwerking een deels verouderd bezit met een grote verduurzamingsopgave (22% van de woningen heeft een EFG label).

Door een samenloop van diverse omstandigheden (huurverlaging, versneld verduurzamen EFG labels, stijgende kosten inclusief rente) gecombineerd met een in de prestatieafspraken vastgelegd voornemen om 300 nieuwe woningen te realiseren komen de financiële ratio's (met name ICR) de komende tijd onder druk te staan.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico (midden) op de onderdelen financiële continuïteit en risicomanagement uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Beide onderdelen worden in deze brief toegelicht. De risico inschatting voor uw corporatie op de overige onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW is laag.

Toezichtafspraken en/of interventies

Ik maak de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik verwacht dat u op korte termijn een herziene investeringsplanning opstelt en deelt. Hierin maakt u inzichtelijk op basis van de meest actuele informatie welke keuzes Samenwerking maakt; deze planning vormt de basis voor de nieuwe meerjarenbegroting, waarin ook scenarioanalyses worden opgenomen (met risico inschatting en mitigerende maatregelen indien het risico zich voordoet).
- In Q3 bespreken wij deze bijgewerkte plannen. De Aw neemt het initiatief voor het plannen van een afspraak, waarin ook de voortgang van risicomanagement besproken wordt.
- Ik verwacht dat Samenwerking risicomanagement verder uitwerkt en dit uiterlijk in Q4 van dit jaar aan mij toezend.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 geen beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw geen toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief 2021 zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

Financiële continuïteit

De meerjarenbegroting laat zien dat de ICR nu (2023) voldoet aan de externe normen maar de komende jaren zakt tot de ondergrens en in 2027 weer terugkomt op het huidige niveau. Echter, dat is in het basisscenario, waarin nog geen rekening is gehouden met de meest recente huurverlaging, maar ook niet met de actuele hogere rente en hogere bouwkosten. In deze alternatieve scenario's (die wel zijn opgenomen in de MJB maar waaraan geen mitigerende maatregelen zijn verbonden) zakt ICR door de ondergrens en gaan ook LTV en Solvabiliteit knellen. Dat betekent dat niet alle plannen (voor renovatie, verduurzaming en nieuwbouw) in deze vorm en volgens dit tijdsplan kunnen doorgaan. Een herziene investeringsplanning en financieringsstrategie is dus noodzakelijk, en u heeft aangegeven dat deze inmiddels in de maak is. In Q3 maakt de Aw een afspraak om deze herziene planning en de impact op de volkshuisvestelijke keuzes te bespreken.

Risicomanagement

Een goede invulling van risicomanagement bij Samenwerking is nog in ontwikkeling. Weliswaar zijn er het afgelopen jaar stappen gezet in het opzetten van een risicomanagement beleid en het identificeren van risico's, maar de invulling van de risicobeheersing toont nog onvoldoende voortgang. Een voorbeeld is de meerjarenbegroting, waarin wel twee alternatieve scenario's zijn doorgerekend maar waar vervolgens geen conclusies of acties uit volgen. Het is in deze tijden van financiële krapte van belang dat het risicomanagement versterkt wordt: met scenario's, weging van risico's (kans en impact), beheersmaatregelen (wat is het verwachte effect van beheersmaatregelen op het risico, brengt dit het risico naar een acceptabel niveau) en zichtbare bijsturing (o.a. in managementrapportages). Ik verwacht dat Samenwerking deze verdere uitwerking uiterlijk in Q4 van dit jaar uitvoert en aan mij toezend.

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.

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 haar 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
18 juli 2023

Ons Kenmerk
H643807

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
18 juli 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
H643807

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2021
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW