



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0923
Woningstichting Woningbelang
t.a.v. het bestuur
Postbus 117
5550 AC VALKENSWAARD

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

Datum 25 juli 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

Datum
25 juli 2023

Ons Kenmerk
H645730

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.

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het bezoek aan Woningbelang op 21 juni 2023, 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. Onderstaand treft u een korte weergave aan van – een aantal – onderwerpen die op 21 juni 2023 aan bod zijn gekomen en een opmerking naar aanleiding van de managementletter 2022.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Zoals hiervoor is aangegeven, hebben we op 21 juni 2023 een bezoek gebracht aan Woningbelang. Tijdens dit bezoek hebben we, naast de bestuurder, onder meer gesproken met [REDACTED]

[REDACTED] Door middel van diverse presentaties door een aantal (van voornoemde) medewerkers zijn we per 'speerpunt' meegenomen door het nieuwe Koersplan (waarin ook de lokale en nationale prestatieafspraken zijn verwerkt). Verder is ook gepresenteerd op welke wijze en met welke stakeholders Woningbelang het concept 'Wooncirkels' wil gaan incorporeren.

Daarnaast is per fiets een bezoek gebracht aan een deel van het werkgebied van Woningbelang.

Daarbij is onder andere een bezoek gebracht aan een verduurzamingsproject. Verder is aangegeven dat Woningbelang goed op koers ligt om alle E, F en G labels op tijd uitgefaseerd te hebben. Uit het bezoek aan het verduurzamingsproject en de gesprekken die we over duurzaamheid en verduurzaming hebben gevoerd, is het beeld ontstaan dat binnen Woningbelang sprake is van een grote 'drive' om dit op een goede en kostenefficiënte wijze uit te voeren. Ook door een externe partij is vastgesteld dat Woningbelang mooie

1 Een wooncirkel is een gewone buurt. Kern van de wooncirkel is een ontmoetingsplek voor (buurt)bewoners. Daarnaast is er een cluster van woningen waar mensen ondersteuning krijgen. In de cirkel wonen mensen zelfstandig; op maximaal 10 minuten afstand van de kern. Als zij zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen zij – naast de eigen ambulante ondersteuning – leunen op de aanwezige expertise in de kern. Bron: [Wat is een wooncirkel? - Wooncirkels \(onsverhaal.nl\)](#)

stappen op het gebied van duurzaamheid heeft gezet, nu zij over 2022 door Republiek is uitgeroepen tot duurzaamste woningcorporatie van Nederland.

Voorts is een aantal locaties met bezit in ontwikkeling/aanbouw, dan wel zojuist opgeleverd bezocht. Zoals ook blijkt uit het Koersplan, staan er de komende jaren flink wat projecten op de rol, waarmee Woningbelang haar 'fair share' beoogt te kunnen realiseren. In dit kader zijn door u wel een aantal punten van zorg ten aanzien van het daadwerkelijk kunnen realiseren daarvan geuit:

- Zo wordt als probleem genoemd dat niet alle gemeenten waarin Woningbelang opereert de wederkerige rol, zoals neergelegd in de (Nationale) prestatieafspraken, oppakt waardoor problemen ontstaan ten aanzien van het (tijdig) kunnen realiseren van de opgave;
- Voorts ervaart Woningbelang problemen bij het kunnen participeren in projecten van commerciële partijen, doordat door deze partijen onrealistisch hoge prijzen worden gehanteerd. U heeft de Aw, gelet op haar signalerende rol, verzocht om dit probleem ook onder de aandacht te brengen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Als mogelijke oplossing voor dit probleem draagt u aan dat het wenselijk zou zijn wanneer (van overheidswege) bij deze commerciële partijen lagere (winst)marges worden afgedwongen;
- Tot slot geeft u aan dat, hoewel het proces voor wat betreft het toevoegen van nieuwe voorraad en het verduurzamen van de bestaande voorraad intern op orde is, het niet kunnen realiseren daarvan binnen de daarvoor geplande tijdvakken in gevaar kan komen door een tekort aan personeel en het lastig is om de vacant gekomen functies in te vullen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 juli 2023

Ons Kenmerk
H645730

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang in relatie tot reeds ondernomen acties door Woningbelang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Tijdens het gesprek is aandacht besteed aan de omstandigheid dat de Aw in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht wil voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken en dat zij in haar beoordelingen in de komende jaren op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp. 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.

Hierop voorsortierend heeft u mij – onder benoeming van uw motto 'Elke dag beter' – aangegeven dit onderwerp al hoog op de agenda te hebben staan; u bent op dit moment zowel de in- als externe factoren in beeld aan het brengen teneinde de kwaliteit van het realistisch begroten op een hoger niveau te krijgen. Ook door de accountant worden (in de Managementletter 2022) aanbevelingen gedaan om op dit vlak meer grip te krijgen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Tijdens ons bezoek heb ik aan de orde gesteld dat in de door u met de dPi2022 aangeleverde Meerjarenbegroting (MJB) is gerekend met één scenario, terwijl tijdens ons gesprek is gebleken dat door Woningbelang meerdere scenarioanalyses zijn verricht die ook zijn gecommuniceerd met de Raad van Commissarissen (RvC) en WSW. Om meer inzicht te verkrijgen in de volkshuisvestelijke keuzes en de (financiële) afwegingen die daaraan ten grondslag liggen, alsook vanuit het oogpunt van symmetrie in informatievoorziening richting stakeholders op dit punt, heeft u aangegeven deze onderbouwing in het vervolg te verstrekken met de MJB.

2 Deze prijs wordt uitgereikt aan de corporaties die in de twee afgelopen jaren de meeste CO2 hebben bespaard binnen de portefeuille. Bron: [Duurzaamheidsprijs | Republiek](#)

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

In de door u overgelegde Managementletter 2022 lees ik dat alle eerdere constatering van de accountant goed zijn opgepakt en opgevolgd. In deze managementletter worden voorts aanbevelingen gedaan ten aanzien van ICT/cybersecurity. Ik vertrouw erop dat u deze punten, net zoals u bij de eerdere constatering heeft gedaan, inmiddels heeft opgepakt en dat deze binnen uw organisatie voldoende aandacht krijgen.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 juli 2023

Ons Kenmerk
H645730

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
25 juli 2023

Ons Kenmerk
H645730

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 vervolgspraken, 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 – onder meer – gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2022;
- Jaarverslag 2021;
- Managementletter 2021 en 2022;
- Meerjarenbegroting 2023 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoekresultaten WSW;
- Meest recente brieven WSW;
- Prestatieafspraken;
- Koersplan 2023-2025;
- Website Woningbelang.