



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1875
Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken
t.a.v. het bestuur
Postbus 329
1200 AH Hilversum

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

Datum 27 juli 2023
Betreft Toezichtbrief 2023

Contactpersoon
[Redacted]
@ILenT.nl

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) (GBK) 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 heb gebruikt.

Op 22 maart jl. heeft de Aw een eerste gesprek gevoerd met [Redacted] (directeur-bestuurder). Namens de Aw waren [Redacted] aanwezig. Dit gesprek stond in het teken van een nadere kennismaking en het onderzoek 2023. Naar aanleiding van dit gesprek is er, zowel schriftelijk, als telefonisch meerdere keren in verband met verdiepende vragen contact geweest met de bestuurder en de organisatie.

Op 4 mei jl. heeft de Aw op haar verzoek gesproken met een afvaardiging van het managementteam (MT); [Redacted] (bedrijfsvoering) en [Redacted] (vastgoed). Daarnaast is er gesproken met de onafhankelijke controller, [Redacted]. Er heeft op dezelfde dag ook een gesprek plaatsgevonden met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC). Deze werd gevormd door de voorzitter, [Redacted], en de voorzitter van de Auditcommissie, [Redacted].

Op 23 juni jl. heeft de Aw op haar verzoek nogmaals gesproken met de RvC. Hierbij waren [Redacted] aanwezig. [Redacted] kon hierbij niet aanwezig zijn.

Op 11 juli jl. heeft de Aw op haar verzoek gesproken met de extern accountant BDO over het erratum op de jaarrekening 2022.

In deze brief deel ik mijn bevindingen voortkomend uit het inmiddels verdiepende onderzoek naar Woningstichting Het Gooi en Omstreken (hierna: G&O).

Daarnaast ga ik in deze Toezichtbrief in op de afhechting van de *interne lening(en)* zoals vermeld in de **rechtmatigheidsbrief**, verslagjaar 2021, met kenmerk H612677.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is *hoog* op de volgende onderdelen:

- Bedrijfsmodel
- Governance – Controlfunctie
- Governance – Kwaliteit bestuur
- Governance – Kwaliteit intern toezicht
- Governance – Volkshuisvestelijk belang
- Governance – Managementsystemen

De risico inschatting is *midden* voor het onderdeel:

- Governance – Risicomanagement

De risico inschatting is *laag* op de volgende onderdelen:

- Financiële continuïteit
- Sturing en beheersing – Governance signalen
- Sturing en beheersing – Financieel
- Governance - Verbindingen

De Aw onthoudt zich vooralsnog van een risico inschatting voor uw corporatie op de onderdelen:

- Integriteit
- Rechtmatigheid

De Aw heeft er onvoldoende vertrouwen in G&O, dat de organisatie zelfstandig in staat is om bovenstaande risico's te mitigeren. Het aantal en de onderlinge verwevenheid van de als hoog beoordeelde risico's geven een beeld van een corporatie die niet voldoet aan de vereisten vanuit het GBK. De Aw ziet daarnaast een organisatie die niet *in control* is, waarbij sprake is van veel (aanstaande) wisselingen op sleutelposities binnen het MT en de RvC. Daarbij is er sprake van zorg omtrent houding en gedrag binnen bestuur en organisatie en een intern toezicht dat hier niet op acteert. De combinatie van (niet-)overlegde documenten, de beantwoording van vragen en de gevoerde gesprekken onderbouwen deze bevinding en leiden tot de conclusie dat de Aw G&O per direct onder **verscherpt toezicht** plaatst en er een Herstelplan door de corporatie dient te worden opgesteld voor 1 november 2023.

Herstelplan

De Aw verwacht dat de organisatie op korte termijn uiterlijk 1 november 2023 een Herstelplan opstelt. Dit Herstelplan wordt tijdig ter goedkeuring aan de Aw voorgelegd en omvat in ieder geval de volgende zaken:

1. Een plan van aanpak voor een actueel Ondernemingsplan
2. Een plan van aanpak voor een actueel Strategisch Voorraadbeleid (inclusief portefeuilleplan en huurbeleid)
3. Een stappenplan, onder supervisie van de RvC, waaruit blijkt hoe en op welke termijn G&O kan voldoen aan principes van *good governance*.
 - a. Dit raakt voor de organisatie onder andere het onderwerp 'Gedrag & Cultuur' met de sub onderwerpen: Leiderschap, Besluitvorming, Communicatie zoals uitgewerkt in het GBK. Dit raakt (voor het intern toezicht) ook de sub onderwerpen Groepsdynamiek en Denkpatronen.
4. Onderdeel hiervan is onder andere dat de topstructuur onder externe begeleiding kennisneemt van het onderzoek Kracht & Tegenkracht (2019) en de Aw informeert over (de uitkomsten van) deze bijeenkomst.
5. De Aw verwacht dat G&O een onderzoek laat uitvoeren naar de ervaren sociale veiligheid van medewerkers en hierover de Aw informeert wat betreft opzet, proces en uitkomst.
6. Een plan van aanpak met betrekking tot het versterken van het intern toezicht in kwalitatieve zin, waaruit blijkt op welke wijze de RvC haar onafhankelijkheid en professionaliteit (inclusief besluitvorming) borgt.
7. Een plan van aanpak met betrekking tot het versterken en professionaliseren van de managementrapportage en methodiek.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

8. Een plan van aanpak, waarin zichtbaar wordt, wanneer en op welke wijze de organisatie mitigerende beheersmaatregelen neemt, gericht op, zowel de hard-, als de soft controls, om de geconstateerde risico's weg te nemen.
9. Een stappenplan inclusief tijdlijn met een door de RvC te verstrekken opdracht aan een forensisch onderzoeksbureau, waarbij de keuze voor het bureau en de onderzoeksvragen vooraf worden gedeeld met de Aw. Het onderzoek dient gericht te zijn op alle vastgoedtransacties vanaf 2015 en de governance hieromtrent.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

Voorgaande beoordelingen

De Aw heeft in 2022 een governance inspectie uitgevoerd bij G&O. Er zijn binnen de beperkte kaders van dat onderzoek geen verhoogd risico vastgesteld en geen toezichtafspraken met G&O gemaakt.

De Aw houdt continu toezicht op de woningcorporatie als geheel. Dit betekent dat, op basis van nieuwe of aanvullende informatie en signalen de risicobeoordeling kan wijzigen.

Onderzoek 2023

Financiële continuïteit

G&O voldoet duurzaam aan de ratio's zoals opgenomen in het Gezamenlijk Beoordelingskader Aw/WSW (GBK). De organisatie scoort structureel boven de (eigen) normen. De organisatie komt in eerste instantie financieel solide over. In de Managementletter wordt gewezen op de toenemende invloed van met name externe factoren op de benodigde investeringsruimte in relatie tot stijgende onderhoudskosten en realisatie/aankoop van (nieuwbouw-)projecten.

In 2022 is G&O geïnspecteerd. De visitatiecommissie identificeert een aantal kansen, waaronder het activeren van de investeringskracht, de harde-/zachte planvoorraad beter benutten en de ontstane beleidsruimte voor middenhuur voor corporaties in te zetten. De financieel solide positie en het achterblijvende trackrecord voor wat betreft de realisatie van nieuwbouw, roept de vraag op, of G&O niet in staat is om 'zelfstandig' meer te realiseren. Het aantal medewerkers is daartoe immers inmiddels fors uitgebreid en de markttoets is tijdelijk buiten werking gesteld. In de laatste passage van deze brief wordt toegelicht dat de Aw de financiële positie en de governance - volkshuisvestelijk belang - aan elkaar koppelt en hier haar bevindingen op baseert.

De Aw beoordeelt het risico voortkomend uit de *financiële continuïteit* vooralsnog als *laag*.

Bedrijfsmodel

Het bestaande bezit van G&O staat er technisch en energetisch goed bij. De zittende huurder wordt hiermee goed bediend. Door de overname van bezit in Muiden en Muiderberg heeft de organisatie er een opgave bij, om ook deze woningen op het onderhoudsniveau van de rest van het bezit te krijgen. De reeds overgenomen 800 woningen zijn substantieel voor de organisatie en dit heeft gevolgen voor de resterende investeringsruimte in de nabije toekomst.

De Aw constateert dat nieuwbouwambities uit het verleden consequent niet zijn gehaald. Dit blijkt onder andere uit de meerjarige realisatiegraad nieuwbouwwoningen van 46,1% (bron: SBR wonen). Het is voor de Aw onvoldoende navolgbaar *hoe* en op *welke wijze* G&O projecten definieert als hard, dan wel als zacht en of er sprake is van realisatie, door bouw of aankoop. Zij ziet dat het sturen op het toevoegen van woningen hierdoor wordt belemmerd. Het overlegde plannings- en realisatiedocument (2016-2029) biedt geen houvast om de 1160 woningen in 2030 te realiseren. Doordat dit onnavolgbaar is, is de verantwoording richting en het gesprek met stakeholders (gemeenten en huurdersorganisaties) een uitdaging.

G&O is bezig met het herijken van het ondernemingsplan (2018-2022). Door de invoering van een nieuw ERP-systeem in 2022 is ervoor gekozen om dit uit te stellen. G&O moet daarnaast Strategisch Voorraadbeleid en de portefeuillestrategie (2019-2028) eveneens actualiseren. Deze zijn anno 2023 sterk verouderd. Dit onder andere door de bindende Nationale Prestatieafspraken en het vigerende en aanstaande bekende huurbeleid. Deze zijn hierin niet verwerkt maar hebben wel grote invloed op de verdien capaciteit van de corporatie.

De Aw ziet dat het behalen strategische doelstellingen wordt belemmerd, doordat deze zijn niet actueel zijn. De organisatie kan hieronder onder andere niet in stelling worden gebracht om doelmatig en efficiënt bij te dragen aan de (bouw)opgave die er in de woningmarktregio's is. De Aw ziet dat G&O andere belangen laat prevaleren boven de (sociaal-)volkshuisvestelijke belangen, omdat de corporatie verstrekkende (financiële) keuzes maakt die niet gevat zijn in beleidsdocumenten.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

De Aw beoordeelt het onderdeel *bedrijfsmodel*, vanwege de beleidsmatige herijking en de onvoldoende vertaling van strategie naar tactisch niveau en het laten liggen van volkshuisvestelijke kansen, als *hoog*.

De Aw maakt de volgende toezichtafspraken met u.

- De Aw verwacht een planning waaruit blijkt op welke termijn G&O een nieuw Ondernemingsplan vaststelt en wenst over de voortgang actief te worden geïnformeerd, bij voorkeur op kwartaalbasis.
- De Aw verwacht daarnaast een plan waaruit blijkt hoe en op welke wijze G&O het Strategisch voorraadbeleid op korte termijn herijkt, waaronder
 - De Portefeuillestrategie. De Aw verwacht een nadere, actuele invulling en wenst over de voortgang actief te worden geïnformeerd, bij voorkeur op kwartaalbasis.
 - Het Huurbeleid. De Aw verwacht een invulling hoe en op welke wijze G&O een proactief Huurbeleid gaat voeren en wenst hierover actief geïnformeerd te worden, bij voorkeur op kwartaalbasis.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

De besturing omvat de gremia die (eind)verantwoordelijk zijn voor de (aan)sturing van de organisatie, niet zijnde de RvC. Hiermee wordt bedoeld: het samenspel tussen het management (MT) en de directeur-bestuurder gezamenlijk, alsook hun individuele functioneren.

De Aw ziet een kwetsbaarheid in de topstructuur. De betreffende functionarissen zijn langjarig werkzaam en (eind)verantwoordelijk. Niettemin wordt verwacht dat zij ten opzichte van elkaar onafhankelijk, voldoende kritisch en (strategisch) proactief zijn. Dit heeft ook betrekking op de aansturing van hun eigen afdeling. Daarnaast ontbreken vooralsnog KPI's per afdeling wat het (bij)sturen op en borgen van de kernprocessen, zeker in het geval van een corporatie met de omvang van G&O tot een uitdaging maakt. Daarmee is de besturing van G&O onvoldoende *in control*.

De Aw constateert dat er sprake is van een functievermenging doordat de manager vastgoed niet (lijn-)verantwoordelijk is voor de projectontwikkeling. Dit is volgens eigen zeggen belegd bij de directeur-bestuurder.

De Aw constateert op basis van meerdere contactmomenten, evenals de diverse notulen van de RvC vergaderingen, dat binnen de topstructuur van G&O niet conform de principes van *good governance* wordt gehandeld. Een nadere uitwerking hiervan wordt gegeven onder 'Governance', specifiek 'Gedrag en Cultuur' in het GBK. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen Leiderschap, Besluitvorming, Communicatie, Groepsdynamiek en Denkpatronen. De Aw constateert dat, binnen de kaders van dit onderzoek, er onvoldoende sprake is van: openheid, elkaar aanspreken, zelfcorrigerend optreden, veranderingsbereidheid en het alert blijven op risico's die de integriteit en belangen van de corporatie raken. Dit baart de Aw grote zorgen.

De Aw heeft vernomen dat G&O de organisatiestructuur zal wijzigen, gelet op de veranderende rolopvatting. Daarnaast neemt de Aw kennis van het feit dat het MT qua samenstelling wisselt.

De Aw constateert dat het door de directeur-bestuurder geschetste beeld niet overeenkomt met de feitelijke situatie(s). De defensieve houding richting de Aw is opvallend. Op basis van de RvC-notulen en de diverse gesprekken blijkt dit gedrag, in ieder geval door de topstructuur, te worden geaccepteerd. De Aw ziet een niet constructieve dynamiek. Dit is niet passend noch acceptabel.

De Aw beoordeelt het risico-onderdeel *kwaliteit bestuur*, vanwege het onvoldoende borgen van het sturingsmechanisme in de organisatie, de

functievermenging van de directeur-bestuurder, de (aankomende) wijzigingen in het MT en de onvoldoende borging van de principes van good governance in de topstructuur, als *hoog*.

De Aw maakt de volgende toezichtafspraken met u.

- De Aw verwacht dat G&O, onder supervisie van de RvC, een plan van aanpak opstelt waaruit blijkt hoe en op welke termijn G&O kan voldoen aan principes van *good governance*. Dit raakt voor de organisatie onder andere het onderwerp 'Gedrag & Cultuur' met de sub onderwerpen: Leiderschap, Besluitvorming, Communicatie zoals uitgewerkt in het GBK. Dit raakt (voor het intern toezicht) ook de sub-onderwerpen Groepsdynamiek en Denkpatronen.
- Onderdeel hiervan is onder andere dat de topstructuur kennisneemt van het onderzoek Kracht & Tegenkracht (2019) en de Aw informeert over deze bijeenkomst.
- De Aw verwacht dat G&O een onderzoek laat uitvoeren naar de ervaren sociale veiligheid van medewerkers en hierover de Aw informeert wat betreft opzet, proces en uitkomst.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

De Aw heeft met de RvC gesproken over haar toezichtrol en haar concrete invulling daarvan. De Aw constateert dat de RvC zoekend is naar kaders die haar houvast geven. De Aw neemt waar dat de RvC vanuit vertrouwen en gevoel haar toezichtsrol wenst in te vullen. Dit beperkt de RvC in de tegenkracht die men objectief en zakelijk moet kunnen geven aan de directeur-bestuurder en het MT. De Aw ziet een dynamiek tussen de RvC en directeur-bestuurder die opvalt. Op verzoek van de Aw is een poging gedaan om dit reflectief te bespreken met de RvC.

De Aw heeft zorgen bij de samenstelling van uw RvC. De Aw neemt waar dat de RvC in huidige samenstelling niet op dezelfde hoogte zit wat betreft (inhoudelijke)kennis en toezichtervaring. De Aw heeft geconstateerd dat er sprake is van een informatie-asymmetrie tussen de leden. Het baart de Aw zorgen dat niet alle leden zijn geïnformeerd, of zichzelf hebben laten informeren, over o.a. de verbouwing van uw kantoorpand, alsook diverse omvangrijke (vastgoed-) transacties.

De RvC wisselt in 2024 van samenstelling doordat twee leden, de voorzitter en voorzitter Auditcommissie, aan het einde van hun tweede termijn komen. De Aw voorziet hierbij een risico en vraagt de RvC hiertoe een concrete visie op te stellen om de continuïteit en de kwaliteit van het intern toezicht te borgen.

Het baart de Aw zorgen dat de RvC niet alle tot haar beschikking gestelde informatiebronnen ten volle heeft benut. Zij maakt geen actief gebruik van haar informatierecht. Hierdoor is een situatie ontstaan waardoor strategische doelstellingen niet gehaald zijn en er geen zicht is op aangegane verplichtingen vanuit G&O met derde partijen.

Het baart de Aw zorgen dat het interne toezicht merkbaar vaart op de inzichten van de externe toezichthouder en selectief dan wel merkbaar reactief opereert. Naar aanleiding van de gesprekken met (een delegatie van) de RvC wordt de geadresseerde zorgen van de Aw niet (volledig) beantwoord noch bevestigd. Hierdoor kan de Aw niet varen op de intern toezichthouder, wat het principiële uitgangspunt is tenzij dit onderbouwd niet in het belang van de volkshuisvesting is.

De Aw beoordeelt het risico op het onderdeel *kwaliteit intern toezicht*, vanwege het onvoldoende onafhankelijk opereren van de intern toezichthouder, op *hoog*.

De Aw maakt de volgende toezichtafspraken met de RvC.

- De Aw vraagt de RvC een gezamenlijke visie te formuleren ten behoeve van haar rol als onafhankelijk, intern toezichthouder. Hieruit blijkt onder andere hoe en op welke wijze de RvC de continuïteit van de organisatie borgt. De Aw verwacht dat in die visie de diverse rollen nader worden geduid. Hieruit blijkt ook op welke wijze de RvC haar positie in kwalitatieve en professionele zin versterkt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

De bevindingen van de Aw, op basis van managementrapportages, alsook de gesprekken, geven reden tot zorg. Het MT is open over het feit dat men zoekend is naar een betere sturingsmethodiek en in de rapportage is dit waarneembaar. Het resultaat voldoet echter nog niet aan de eisen die hier aan gesteld mogen worden.

G&O stuurt op budget en jaarplanning. Het MT geeft aan bezig te zijn met het benoemen van KPI's per afdeling. Het ontbreken van een methodiek gericht op de directe sturing en monitoring van de resultaten bij een organisatie van deze aard en omvang, heeft de Aw verrast.

Gelet op de uitdagingen die op G&O afkomen, waaronder de kwaliteitsimpuls van het bezit in Muideren en Muiderberg en de stevige vastgoedopgaven. De Aw dat G&O scherpere financiële keuzes moet maken dan voorheen gebruikelijk. De Aw constateert dat G&O, geen hiertoe toereikende processen en instrumentarium bezit.

De Aw beoordeelt het onderdeel Managementsystemen, vanwege het ontbreken van een kwalitatieve onderbouwing en geïmplementeerd sturingsmethodiek, als *hoog*.

De Aw maakt de volgende toezichtafspraken met u.

- De Aw verwacht dat u op korte termijn werkt aan het concretiseren van (afdelings-)doelstellingen, KPI's en de daaruit volgende beheersmaatregelen. Daarnaast verwacht de Aw eveneens dat G&O middels de door u gekozen methodiek hierover integraal rapporteert. De Aw vraagt u hiertoe een plan van aanpak op te stellen en dit op korte termijn, uiterlijk 1 november te delen.
- De Aw monitort de kwaliteit van de managementrapportages over een langere periode. De Aw vraagt u deze met haar te delen na vaststelling door de RvC.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

De Aw maakt onderscheid tussen strategische, tactische en operationele risico's en verwacht dat de organisatie beheersmaatregelen toepast niet alleen in de vorm van *hard-*, maar tevens ook *soft controls*. Een actueel risicomanagementbeleid borgt een efficiënte en doelmatige besteding van middelen teneinde het behalen van de geformuleerde strategie en de gestelde doelen. Deze risicogebieden worden separaat en in samenhang beoordeeld.

G&O verantwoordt in de risicoparagraaf van het jaarverslag uitgebreid over risico's en het beheersen daarvan. Het risicodenken, bijvoorbeeld door te werken met scenario's en eigen interne financiële normen, is navolgbaar. Niettemin valt op dat, zoals eerder benoemd, het Ondernemingsplan en het Strategisch Voorraadbeheer, specifiek de portefeuillestrategie en het huurbeleid, herijkt moeten worden en de sturing op resultaten ondermaats is. Een risicoparagraaf die onvolledig is, levert zelf een risico op voor de corporatie.

Het knelpunt van risicomanagement komt te meer tot uitdrukking in de wijze waarop de organisatie het risicomanagement toepast. Uit de diverse gesprekken blijkt onder andere dat procesbeschrijvingen (deels) in opzet aanwezig zijn, maar dat deze om verschillende redenen niet (altijd) worden gevolgd. Daarnaast is naar voren gekomen dat het lijnmanagement onvoldoende (bij)stuurt wanneer dit noodzakelijk is.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Het risico dat hieruit voortkomt, mede gebaseerd door gedateerde beleidsdocumenten en het ontbreken van een gedegen risicomanagement in de organisatie, beoordeelt de Aw op *midden*.

Datum
27 juli 2023

De Aw maakt de volgende toezichtafpraak met u.

Ons Kenmerk
H639361

- De Aw verwacht dat G&O op korte termijn werkt aan de vertaling van de koersdocumenten naar het risicomanagement, zodat de organisatie bewust risico's accepteert, mitigeert of vermijdt. De Aw laat zich graag door u informeren hoe en op welke wijze u dit vorm geeft door middel van een plan van aanpak, welke de Aw uiterlijk 1 november van u ontvangt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

G&O heeft, in samenwerking met Bo-Ex en woningstichting Barneveld, de onafhankelijke controlfunctie ingericht. De onafhankelijk controller voorziet alle (relevante) documenten voor de RvC van een notitie en is op verzoek (gevraagd en op eigen initiatief) aanwezig. Bij de Auditcommissie is deze persoon altijd, fysiek aanwezig, dan wel online. G&O hanteert het 3L model waarvan de opzet en werking door de (onafhankelijk) accountant wordt bevestigd.

De Aw constateert dat G&O in formele zin voldoet aan de invulling van de onafhankelijke controlfunctie zoals benoemt in het Btiv. De Aw ziet echter dat de praktijk weerbarstig is. Dit blijkt uit het feit dat de organisatie, onder eindverantwoordelijkheid van het management, onvoldoende opvolging geeft aan de door de onafhankelijk controller aangedragen bevindingen, zoals audits of notities. De Aw constateert dat dit in onvoldoende mate het geval is, specifiek in het geval rondom de managementrapportages. Het bestuur en de RvC maken onvoldoende gebruik van de analyse(s) en handelen, ook na herhaaldelijke rapportage en meerjarig rappel door de onafhankelijk controller, niet. De Aw constateert dat dit ook geldt voor gerapporteerde bevindingen door de accountant.

De Aw beoordeelt de controlfunctie, vanwege de nalatigheid in opvolging van de bevindingen door het bestuur en de RvC, als *hoog*.

Rechtmatigheid

Verslagjaar 2021

In de rechtmatigheidsbrief verslagjaar 2021, kenmerk H612677, heeft de inspecteur de casus omtrent de aflossing op de interne lening(en) overgedragen aan de toezichthouder. Reden hiertoe was dat de toetsing op basis van de dVi-2021 en het bij de Aw bekende aflossingsschema niet overeenkwamen. Het bij de Aw bekende aflossingsschema is vastgesteld in het definitieve scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB, met als kenmerk SDnD-2017-AW-60183-L1875.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De Aw constateert dat G&O, wegens meerdere fusies, de wens heeft geuit de interne lening te wijzigen. Dit heeft betrekking op, zowel de hoogte van het startbedrag, alsook de aflossingspercentages op de ijkmomenten 2021 en 2026. De Aw komt tot de conclusie dat G&O dit voldoende heeft onderbouwd. Het door u gedeelde pdf-document met uw toezichthouder is leidend (d.d. 25 april 2023). Indien een wijziging van het aflossingsschema gewenst is kunt u dit via uw toezichthouder aanvragen.

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

De Aw constateert dat G&O *geen* onrechtmatigheid heeft begaan rondom het (on)voldoende aflossen op de interne lening(en).

Niettemin vraag ik uw aandacht voor de kwaliteit van de aanlevering van documenten. De Aw ziet dat pas na nadrukkelijk en herhaalde nadere uitvraag een gecorrigeerde versie van uw aflossingsschema's werd gedeeld.

Onderzoek 2023

Overdracht bouwrechten- en plichten

De Aw constateert dat G&O niet voldoet aan de eisen van de verslaglegging in het jaarverslag. G&O heeft in 2022 middels overeenkomst(en) bouwrechten en -plichten overgedragen aan andere partij(en), niet zijnde een toegelaten instelling. Indien de overdracht plaatsvindt tegen een waarde lager dan de getaxeerde marktwaarde en/of afwijkt van de ministeriële regeling dan moet G&O, in het kader van transparantie, hierover gemotiveerd verantwoording afleggen in het jaarverslag.

De Aw constateert dat er geen (externe) waardebepaling heeft plaatsgevonden. De Aw constateert voorts dat hierover geen verantwoording wordt afgelegd in het jaarverslag (Btiv art. 22 lid 4). De Aw verwacht dat het jaarverslag voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de Woningwet.

De Aw constateert dat er een erratum is toegevoegd aan de jaarrekening. Hieruit blijkt dat na de balansdatum een wijziging heeft plaatsgevonden, namelijk de overdracht van bouwrechten- en plichten. Hierin wordt tevens vermeld dat de RvC een (goedkeurings)besluit heeft genomen ten behoeve van de overdracht die niet wordt vermeld in het verslag van de RvC. De Aw concludeert dat dit niet congruent is.

De Aw heeft op haar verzoek gesproken met uw extern accountant over dit erratum op de jaarrekening 2022. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op dinsdag 11 juli.

Het verslag van de Raad van Commissarissen in het jaarverslag 2022

De Aw beperkt zich in deze toezichtbrief tot de volgende twee punten:

- De Aw constateert dat de RvC niet conform het eigen reglement verantwoording aflegt over de bezoldiging van de leden in het jaarverslag (art. 19, lid 3, h).
- De Aw is van mening dat de RvC onvolledig is in haar toelichting waarom G&O van accountantskantoor wisselt. De toelichting voldoet minimaal en lijkt daarmee niet in lijn met het eigen reglement (art. 19, lid 3, o).

Binnen de kaders van dit verdiepende onderzoek geeft de Aw *geen* integraal oordeel over het rechtmatig handelen door G&O. Dit hangt samen met de uitwerking onder de volgende alinea.

Integriteit

Verwevenheid

De Aw heeft met de RvC gesproken over de verwevenheid van diverse renovatie- en realisatieprojecten. De Aw is van mening dat dit een atypische situatie betreft. De Aw ziet hier risico's met nadelige effecten voor de corporatie. Dit dient nader onderzocht te worden, mede omdat de RvC niet in staat is gebleken te reproduceren, wanneer en hoe overeenkomsten tot stand zijn gekomen en op welke wijze zij in de besluitvorming is meegenomen.

De Aw maakt de volgende toezichtafpraak met de RvC.

- Een stappenplan inclusief tijdslijn met een door de RvC te verstrekken opdracht aan een gerenommeerd forensisch onderzoeksbureau, waarbij de keuze voor het bureau en de onderzoeksvragen vooraf worden getoetst door de Aw. Het onderzoek dient gericht te zijn op alle vastgoedtransacties vanaf 2015 en de governance hieromtrent.

Functievermenging en schijn van belangenverstremgeling

De Aw heeft met de RvC gesproken over de functievermenging rondom de projectontwikkeling

De Aw is van mening dat dit is een ongewenste situatie waar (de schijn van) belangenverstremgeling kan ontstaan, die schadelijk kan zijn voor G&O individueel, alsook voor de sector als geheel, die terstond beëindigd moet worden.

De RvC heeft op verzoek van de Aw toelichting gegeven over borging van haar integriteit. Het is niet uitgesloten dat een lid, na instemming van de RvC, diensten of goederen afneemt van een (keten-)partner. Ten opzichte van elkaar en welk deelbelang dan ook moeten commissarissen onafhankelijk en kritisch kunnen (blijven) opereren. Uit de schriftelijke beantwoording is vooralsnog niet uit te sluiten dat deze situatie zich heeft voorgedaan. De Aw gaat hierover met de RvC in gesprek.

De Aw maakt de volgende toezichtafpraak met u.

- G&O geeft opvolging aan de hierboven genoemde constatering en koppelt dit terug.

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.

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

Tot slot

In een gesprek op donderdag 27 juli is de inhoud van deze toezichtbrief kenbaar aan u en de voorzitter van de RvC gemaakt. De Aw verzoekt u deze brief actief te delen met de organisatie. Ik vraag u hierbij rekening te houden met de AVG-regelgeving en de door de Aw gelakte versie van deze brief te delen. Hierbij is rekening gehouden met bedrijfsgevoelige en vertrouwelijke informatie door de Aw.

In het kader van transparantie plaatst de Aw de gelakte versie van deze brief op haar website. Daarnaast publiceert de Aw een nieuwsbericht dat G&O per direct onder verscherpt toezicht is geplaatst. Hierin wordt op hoofdlijnen beschreven wat de overwegingen zijn. Dit is een reguliere stap na het opleggen van verscherpt toezicht.

Indien G&O zelf overgaat tot actieve publicatie van deze toezichtbrief, bijvoorbeeld op de website, vraagt de Aw de gelakte versie te verstrekken. De Aw verzoekt de gelakte brief in ieder geval te delen met (externe) stakeholders.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

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
27 juli 2023

Ons Kenmerk
H639361

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 gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022 en 2021
- dPi gegevens 2022
- Accountantsverslag 2021 en 2022
- Management letter 2021 en 2022
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Ondernemingsplan (2018-2022)
- Portefeuillestrategie (2019-2028)
- Plannings- en Realisatiedocument (2016-2029)
- Aanbestedingsbeleid (2016)
- Spendanalyses (z.d.)
- Management-rapportages van geheel 2022 en Q1 2023
- RvC documenten (w.o. notulen en ZE, Reglement, Toezichtvisie)
- Statuten G&O
- Woondeal MRA, Woondeal Utrecht (provincie)
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprekken zoals benoemd in inleiding