



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0225
Stichting Weller Wonen
t.a.v. het bestuur
Spoorplein 43
6411 NZ Heerlen

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

Datum 31 juli 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
31 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
H640488

Op 19 april 2023 voerde ik gesprekken met u als bestuurder, [Redacted].

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde basisbeoordeling beoordeel ik onderstaande onderdelen in de risicocategorie 'midden':

- Financiële continuïteit niet-daeb (verbinding),
- Sturing en beheersing organisatie – kwaliteit data en
- Rechtmatigheid.

De overige onderdelen beoordeel ik met een laag risico.

Ik maak met Weller Wonen toezichtsafspraken en ik geef u een waarschuwing.

Toezichtafspraken

Ik maak met u de volgende toezichtsafspraken;

- Ik verzoek u om mij (in ieder geval eens per kwartaal) op de hoogte te houden van de door u genomen beheersmaatregelen (die u beschreef in uw e-mail van 3 mei 2023) met de resultaten van de niet-daeb tak/verbinding.
Ik verwacht dat u mij voor 1 januari 2024 informeert over de gewijzigde strategie (met financiële onderbouwing) voor de niet-daeb tak en hoe deze past binnen de huidige visie en strategie van Weller Wonen.
- Ik verwacht voor 1 januari 2024 een concreet en SMART plan met diverse scenario's mochten de huidige, door u voorgenomen beheersmaatregelen niet leiden tot voldoende en tijdige aflossing van de (interne) leningen.

Interventie - Waarschuwing

Naar aanleiding van het onderzoek en de voorgaande beoordelingen geef ik Weller Wonen een waarschuwing met betrekking tot:

- Het achteraf ontheffing vragen voor het verstrekken van vermogen van de daeb-tak aan de verbinding en
- Het niet voldoen aan het scheidingsbesluit 2017 m.b.t. tot de aflossing van de interne lening en rentebetaling.

Als deze overtredingen zich nogmaals voordoen, zal ik nadere stappen en bestuursrechtelijke maatregelen overwegen.
Voor de volledigheid merk ik verder op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Voorgaande beoordelingen

In de voorgaande toezichtbrief maakte ik opmerkingen over de onderdelen:

- Governance – integriteit, opzet en werking besturing, opzet en werking intern toezicht.
- Financiële continuïteit van de niet-daeb verbinding.
- Sturing en beheersing organisatie – beheerkosten niet-daeb en kwaliteit van de data.

Datum
31 juli 2023

Ons Kenmerk
H640488

Uit de stukken en uit de gesprekken met u, constateer ik dat Weller Wonen het afgelopen jaar positief aan de slag is gegaan met onder andere deze onderwerpen. Vooralsnog heeft dit nog niet tot voldoende resultaat geleid. Weller Wonen heeft inmiddels de niet-daeb verbinding geanalyseerd en zet nu stappen om zaken op orde te brengen.

Hieronder ga ik in op mijn beoordeling van de huidige stand van zaken van bovenstaande punten alsmede op een aantal andere onderdelen.

Huidige beoordeling

Governance – integriteit, opzet en werking besturing, opzet en werking intern toezicht.

Weller Wonen ontwikkelt zich door om aan good governance te voldoen. Per saldo beoordeel ik de risico's wat betreft de governance voor Weller Wonen nu in de risicocategorie laag. Ik maak daarbij de aantekening, dat het van groot belang is om het integriteitsbeleid, waaronder het voorkomen van de schijn van belangenverstremming en onverenigbaarheden goed verankerd te krijgen binnen de organisatie, bestuur en de RvC. Tevens is het van belang om dit onderwerp levend te houden. Ik vraag bestuur, RvC en organisatie om alert te zijn en te blijven op dit onderwerp, ook met betrekking tot haar eigen handelen en haar zelfreflectie.

Financiële continuïteit niet-daeb (verbinding) en sturing en beheersing niet-daeb tak

Zoals ik ook vorig jaar schreef, voldoet Weller Wonen aan de gestelde ratio's in de daeb-tak. Het merendeel van de niet-daeb activiteiten vindt plaats in de verbindingen (m.n. Maankwartier). Het grootste deel van de waarde van het niet-daeb bezit en de bijbehorende kasstromen verantwoordt Weller Wonen daarom in de verbindingen. Op dit moment is bijna de helft van het bedrijfsonroerendgoed van Maankwartier nog steeds niet verhuurd. Het betreft vooral de kleine detailhandel. Hierdoor zijn de totale huuropbrengsten nog steeds te laag.

Inmiddels zijn er diverse analyses uitgevoerd en neemt u vergaande stappen om de financiële resultaten van de niet-daeb verbinding te verbeteren.

Ik verzoek u om mij (in ieder geval eens per kwartaal) op de hoogte te houden van de door u genomen beheersmaatregelen (die u beschreef in uw e-mail van 3 mei 2023) met de resultaten van de niet-daeb tak/verbinding.

Ik verwacht dat u mij voor 1 januari 2024 informeert over de gewijzigde strategie (met financiële onderbouwing) voor de niet-daeb tak en hoe deze past binnen de huidige visie en strategie van Weller Wonen.

Daarbij verwacht ik voor 1 januari 2024 een concreet SMART plan met diverse scenario's mochten de huidige, door u voorgenomen beheersmaatregelen niet leiden tot voldoende en tijdige aflossing van de (interne) leningen.

Ik beoordeel het risico op financiële continuïteit niet-daeb (verbinding) en sturing en beheersing niet-daeb tak in de categorie midden.

Sturing en beheersing organisatie – kwaliteit data

Vorig jaar maakte ik een opmerking inzake de kwaliteit van de opgegeven data. Ook dit jaar constateer ik dat het Weller Wonen veel tijd en moeite kost om juiste, volledige en tijdige informatie aan de Aw te verstrekken. Een voorbeeld hiervan is de lange doorlooptijd die nodig was voor de door Weller Wonen (achteraf) gevraagde ontheffing van de minister voor het verstrekken van vermogen aan verbindingen.

Een lange doorlooptijd maakt een goede beoordeling door Aw en WSW moeilijk en kan daarom voor de corporatie consequenties hebben. De Aw en WSW maar ook uw RvC moeten immers kunnen vertrouwen op de data van de corporatie. De meeste gesignaleerde tekortkomingen op het gebied van datakwaliteit kunnen voorkomen worden met interne beheersmaatregelen.

U heeft aangegeven dat Weller Wonen de afgelopen periode de organisatie al versterkt heeft op het gebied van datakwaliteit en risico- en procescontrole door aanstelling van twee nieuwe medewerkers, te weten een [REDACTED] en een [REDACTED]. Tevens is het Interne Controle Jaarplan 2023 aangescherpt.

Verder geeft u aan dat in het lopende organisatieontwikkelingstraject extra aandacht uitgaat naar optimalisering van sturing en beheersing van de organisatie, onder andere naar compliance en kwaliteit van data. Dit onder begeleiding van een extern adviesbureau.

Daarmee verwacht ik dat Weller Wonen de financiële functie versterkt en de interne controle zodanig verbetert dat de vragen van de Aw concreet worden beantwoord.

Ik beoordeel het risico op sturing en beheersing organisatie – kwaliteit data in de categorie midden.

[REDACTED] en [REDACTED] werkzaamheden

Gezien het bovenstaande zou Weller Wonen de inzet van [REDACTED] mogelijk beter kunnen benutten. Ik verwijs hierbij naar mijn oordelen op de onderdelen governance, financiële beheersing, kwaliteit data en rechtmatigheid.

Bestuur en RvC zouden [REDACTED] meer kunnen bevragen en risicogericht de organisatie laten toetsen, waaruit de nodige actiepunten worden gerapporteerd.

[REDACTED] zou hier een meer toetsende en signalerende rol kunnen spelen, waardoor Weller Wonen zelf verbeterpunten signaleert en oppakt voordat de accountant of de (intern/extern) toezichthouder Weller Wonen hierop aanspreekt. Ik vraag u te heroverwegen of de (nu nog) beperkte inzet van [REDACTED] passend is bij een organisatie als Weller Wonen. Bij de volgende beoordeling zal ik vragen hoe u deze rol verder invult en de resultaten van toetsing en signalering door [REDACTED].

Rechtmatigheid

De rechtmatigheidsbrief met datum 30 november 2022 van de Aw meldt de volgende onrechtmatigheden:

1) Het niet voldoen aan het scheidingsbesluit met betrekking tot de aflossingen en betaling van rente op de interne (start) lening van Daeb aan niet-Daeb in de eerste vijf jaar.

Voor het onvoldoende aflossen op de interne (start)lening in de eerste vijf jaar zoals in het "Besluit definitief scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb" van 29 december 2017 is vermeld, geef ik Weller Wonen een waarschuwing op grond van artikel 70 lid 3 Btiv en artikel II, derde lid, van de Herzieningswet.

U heeft aangegeven deze onrechtmatigheid te willen herstellen. Het door u voorgenomen aflossingsschema is echter afhankelijk van verkoop van het bezit in de niet-daeb verbinding.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 juli 2023

Ons Kenmerk
H640488

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;
- Weller Wonen diende toestemming te vragen aan de Aw als zij minder wil aflossen op de interne lening binnen de eerste of de tweede vijf-jaarsperiode ten opzichte van het Besluit en of de aanpassing van de rente op de interne lening. Dit heeft Weller Wonen nagelaten.
- De herstelmaatregel die Weller Wonen gaat nemen, bestaande uit het uitvoeren van herstelbetalingen in 2023;
- Op termijn zal na verkoop van het bezit in de niet-daeb verbinding eerst de commerciële lening worden afgelost en daarna zal de gehele interne lening worden afgelost met betaling van de rente;
- De gesprekken die wij hierover hebben gevoerd en de bijbehorende correspondentie daarover.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 juli 2023

Ons Kenmerk
H640488

Weller Wonen heeft mij inmiddels een voorgenomen aflossingsschema van de interne lening met rente aangeleverd.

Ik verwacht dat Weller Wonen hierop stuurt om dit plan als zodanig in 2023 te realiseren. Mocht de realisatie anders lopen dan stelt u mij direct op de hoogte.

2) Het niet naleven van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 1 dVi 2021).

U verklaarde dat uw corporatie in 2021 vermogen heeft verschaft aan verbindingen en/of zich garant heeft gesteld voor verbindingen. U geeft tevens aan dat de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties) hiervoor (voorafgaand) geen ontheffing heeft verleend, door de vervolgvraag van vraag 1 met 'Nee' te beantwoorden.

Het verschaffen van vermogen aan verbindingen en/of garantstelling voor verbindingen zonder voorafgaande ontheffing van de minister, is in strijd met artikel 21a van de Woningwet.

Weller Wonen is in de gelegenheid gesteld om alsnog een verzoek tot ontheffing in te dienen tot 31 januari 2023 bij de Afdeling Vergunningverlening van de Autoriteit woningcorporaties. U heeft het verzoek ingediend en Weller Wonen heeft achteraf toestemming verkregen. Vanuit de afdeling Vergunningen Aw begrijp ik dat de informatieverschaffing vanuit Weller Wonen moeizaam is verlopen. Ik verwacht van u dat u voortaan vooraf vergunning aanvraagt en de gevraagde stukken vlotter aanlevert. Ik heb dit meegewogen in mijn beoordeling van governance – datakwaliteit.

Ik geef u een waarschuwing voor het niet voldoen aan de aflossingen en rentebetaling volgens het scheidingsbesluit en het niet vooraf ontheffing vragen aan de minister om vermogen te verschaffen aan een verbinding op grond van artikel 21a van de Woningwet.

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Weller Wonen wil meer aandacht besteden aan haar kerntaken; volkshuisvesting en verduurzaming. Maar vooralsnog wordt Weller Wonen erg bezig gehouden door lopende zaken in de niet-daeb verbinding. Ik verwacht van Weller Wonen dat zij de komende jaren meer focust op haar kerntaken.

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
31 juli 2023

Ons Kenmerk
H640488

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,



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
31 juli 2023

Ons Kenmerk
H640488

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 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Stukken nav vergunning aanvraag vermogen van daeb naar niet-daeb.
- Gesprekken op 19 april 2023 met bestuur, financiee [REDACTED]