



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0017
Rochdale
t.a.v. het bestuur
Postbus 56659
1040 AR AMSTERDAM

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

Datum 14 augustus 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
14 augustus 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
H643010

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg of toezichtafspraken maak.

Ik stel het op prijs dat u mij, net als in voorgaande jaren, proactief informeert over relevante ontwikkelingen en mij de Tertiaal- en halfjaarlijkse Verbindingenrapportages toestuurt.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2022 beoordeelde ik het risico op alle onderdelen van het beoordelingskader laag. Daarbij heb ik voor verschillende onderdelen punten ter verbetering aangedragen. Welke ontwikkeling ik zie, leest u hieronder.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In 2022 is de samenstelling van het bestuur en het besturingsmodel gewijzigd. Na het vertrek van twee bestuurders is een directieteam gevormd en is [Redacted] benoemd. Uw accountant stelt vast dat deze periode geen (negatieve) invloed heeft gehad op de bedrijfsvoering. Rochdale verwacht de organisatie met dit besturingsmodel beter aan te kunnen sturen en de gestelde doelen te realiseren.

Het reglement Raad van Bestuur/Directieteam wordt aangepast aan de nieuwe overlegstructuur. Het bestuur van Rochdale evalueert en stuurt bij wanneer nodig. Het bestuur van Rochdale is met het leidinggevend kader in gesprek over richtinggevende principes en sturingsfilosofie. Dit vormt de basis voor de nieuwe visie op bestuur en toezicht, die in de 1^e helft 2024 wordt vastgesteld.

Dit voorjaar heeft Rochdale aan de hand van een praktijkcasus aan de Aw laten zien hoe iedere afdeling vanuit een eigen invalshoek een rol heeft en hoe dit samenkomt. Voor de Aw was een goede dynamiek, diversiteit van kennis en kunde en ook kracht en tegenkracht zichtbaar.

Ik zie dat de wijzigingen in de organisatie naar aanleiding van het nieuwe besturingsmodel beheerst en met voldoende aandacht van Rochdale worden geïmplementeerd.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Mijn beeld van de kwaliteit van het interne toezicht van Rochdale is ongewijzigd positief. In het jaarverslag van 2022 beschrijft u hoe de raad is omgegaan met de wijzigingen in omvang en samenstelling van het bestuur en het besturingsmodel. Het was mede door deze wijzigingen een bijzonder en intensief jaar, schrijft de raad. De raad geeft goede invulling aan haar verschillende rollen. De manier waarop is goed te lezen in het jaarverslag. Ik stel vast dat u hiermee mijn aanbeveling om ook transparant verantwoording af te leggen over de werkgeversrol, heeft opgepakt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 augustus 2023

Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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. Openbare verantwoording over woningbehoefte, gemaakte keuze met betrekking tot de inzet en verantwoording over de realisatie is daarom steeds meer van belang.

Ons Kenmerk
H643010

Over het algemeen geeft Rochdale mij een positief beeld van de wil om zich maximaal in te zetten ten dienste van het volkshuisvestelijke belang. De volkshuisvestelijke inspanningen die Rochdale in de afgelopen jaren heeft geleverd, blijven echter achter op uw doelstellingen. U verwacht dat in de komende jaren steeds meer resultaten van uw inzet zichtbaar gaan worden. De inspanningen en ambitie die u in de toekomst prognosticeert nemen fors toe, maar lijken nog relatief beperkt. De relatieve nieuwbouwinspanning voor de komende driejaar ten opzichte van uw totale woningvoorraad komt met 0,70% lager uit dan het sectorgemiddelde (1,2%). Rochdale is zich hiervan bewust. U heeft toegelicht dat Rochdale te maken heeft met complexe volkshuisvestelijke problematiek van grootstedelijk gebied en dat deze omvang voor nu het maximaal haalbare is. Hierbij houdt u rekening met de beschikbare capaciteit, beschikbaarheid van grondposities en financiële buffers.

Realistische begrotingen zijn een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen met uw stakeholders te kunnen voeren. Dit voorjaar hebben wij met u gesproken over het trackrecord van Rochdale in de realisatie van (nieuwbouw) prognoses. Met een realisatie-index van 32% over de laatste drie jaar scoort Rochdale lager dan het sectorgemiddelde van bijna 62%. Veel projecten worden later opgeleverd dan voorgenomen, waardoor uw ambitie steeds weer naar de toekomst doorschuift, de zogenaamde boeggolf. U ervaart, net als de andere corporaties, een toenemend aantal onzekerheden die een realisatie van uw ambities in de weg kunnen staan. Dat neemt niet weg dat Rochdale de afgelopen jaren hard heeft gewerkt om een flink aantal (grote) projecten op te starten, waardoor de verwachting is dat het resultaat hiervan de komende jaren zichtbaar wordt. In u jaarrekening geeft u een duidelijke toelichting van de projecten in de "pijnlijn".

In ons gesprek dit voorjaar hebben we u uitgedaagd te onderzoeken hoe Rochdale de beperkingen kan beslechten (inclusief onderbouwing van de nodige financiële buffers). Daarbij is vergroten van de realisatiekracht van primair belang. Het is van belang om de knelpunten die de (tijdige) realisatie van de ambitie in de weg staan zichtbaar en bespreekbaar te maken naar uw stakeholders.

De Aw vraagt 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. Vorig jaar hebben wij deze kwestie ook met u besproken. In de toezichtbrief heb ik hierover een opmerking gemaakt. Ik zie in dit kader nog weinig ontwikkeling in de verantwoording in relatie tot de prestatieafspraken. Dit is wat mij betreft ook een punt waar ik vanuit de governance van volkshuisvestelijk belang nog verbetermogelijkheden voor uw corporatie zie.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Vorig jaar stelde ik vast dat op het gebied van Governance-Managementsystemen verbetering nodig was en dat Rochdale daartoe ingrijpende maatregelen had ingezet. Op basis van de ontvangen informatie constateer ik dat Rochdale in 2022/begin 2023 een breed pakket aan maatregelen heeft genomen. Deze maatregelen hebben impact gehad en verbetering is ingezet. In 2023 wordt gewerkt aan verdere verbetering om de processen en klantdienstverlening op het gewenste niveau te brengen. Ik stel vast dat Rochdale hiervoor passende aandacht heeft.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Sturing en beheersing - Governance signalen

In mijn vorige brief vroeg ik u een passende toerekening van beheerkosten aan de niet-daeb activiteiten te bepalen, zodat er een logisch navolgbaar beeld ontstaat. De ontvangen informatie (dPi 2022 en dVi 2022) brengt geen bijzondere afwijkingen in beeld. Daarmee is de hiervoor gemaakte opmerking afgedaan. Voor de overige onderdelen binnen dit risicogebied heb ik geen signalen.

Datum
14 augustus 2023

Ons Kenmerk
H643010

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
14 augustus 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
H643010

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 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Overige informatie uit diverse e-mails en toezichtgesprekken.