



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1891  
Woningstichting GoedeStede  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 10088  
1301 AB Almere

**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]  
[Redacted]@ilent.nl

**Datum**  
14 augustus 2023

**Ons Kenmerk**  
H642493

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

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. Ik vertrouw erop dat u mij proactief informeert indien dat mocht wijzigen. Ik zie daarom geen aanleiding tot het maken van toezichtafspraken.

### Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 19 oktober 2022 is aangegeven dat de Aw nader onderzoek zal doen naar gedrag en cultuur.

### Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In het toezichtgesprek van 19 juni 2023 heb ik samen met mijn collega [Redacted] [Redacted] gesproken met het bestuur en het MT van GoedeStede. Dit gesprek ging onder meer over gedrag en cultuur en dan in het bijzonder over kracht en tegenkracht in de organisatie. Uit de door de Aw bestudeerde documenten en uit het gesprek blijkt dat bestuursbesluiten altijd worden genomen in het MT om eigenstandig handelen van het bestuur of 'management override' te voorkomen. Deze manier van besluitvorming sluit volgens uw MT aan op de cultuur van GoedeStede. Volgens uw MT is er sprake van een open cultuur met in vergelijking met grotere corporaties weinig formele overleggen en korte lijntjes naar het bestuur en alle MT leden. Volgens uw MT vraagt u zelf om kritisch tegenspel. Als bestuurder bent u stevig in de vragen over de onderbouwing van een voorstel maar gevoelig voor argumenten. De waarom vraag van het voorstel is voor u belangrijk. U heeft in het gesprek aangegeven dat het bij een woningcorporatie gaat om het zorgvuldig besteden van geld van huurders met een laag inkomen en daarbij past volgens u doorvragen als bestuurder. Bestuur en MT zijn het onderling niet altijd eens. Twee jaar geleden heeft er een stevige discussie plaatsgevonden over de begroting. Hier bent u uitgekomen. In het gesprek werd de begrotingssystematiek als een sterk punt van GoedeStede genoemd.

### Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

U heeft in de afgelopen tijd aandacht besteed aan het onderwerp integriteit. Zo heeft uw accountant extra aandacht besteed aan dit onderwerp, bent u met uw medewerkers bezig geweest met herkennen en optreden tegen fraude van huurders met woningtoewijzingen en heeft u een dilemmaspel gespeeld rond het

onderwerp integriteit. Daarnaast voert [REDACTED] een frauderisico analyse uit op de operationele processen. Uw website verwijst naar de klokkenluidersregeling, de gedragscode en het meldpunt integriteit woningcorporaties. Integriteit vergt continu aandacht van MT, bestuur en RvC. Onder meer door het actueel houden en tijdig aanpassen van processen en blijvende aandacht voor houding en gedrag. In het bijzonder vraagt de Aw hierbij om continue aandacht voor de informatiebeveiliging n.a.v. recente incidenten bij corporaties op dit onderdeel.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

**Datum**  
14 augustus 2023

Onlangs heeft u van de Aw de leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023 ontvangen. 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.

**Ons Kenmerk**  
H642493

#### *Vertaalslag prestatieafspraken in de (meerjaren)begroting*

In dat licht hebben wij in het gesprek van 19 juni jl. met u gesproken over de vertaalslag en de wederkerigheid van de prestatieafspraken naar de (meerjaren)begroting. Uit de vooraf bestudeerde documenten blijkt dat u de landelijke prestatieafspraken heeft verwerkt in de beleids- en sturingsdocumenten van uw corporatie, waaronder de begroting. In voornoemde gesprek hebben wij met u gesproken over de totstandkoming en uitvoering van de gemeentelijke prestatieafspraken. Voorheen werkte u in Almere met 50 prestatieafspraken. Sturing op 50 afspraken bleek onvoldoende effectief. De gemeente Almere, huurdersorganisatie 3HO en de in Almere actieve woningcorporaties hebben meerjarige globale prestatieafspraken afgesloten over de jaren 2020-2024. De uitwerking van deze afspraken vindt plaats in een werkagenda. Op deze wijze werkt u aan de volkshuisvestelijke opgave in Almere. Dit betekent niet dat alles even goed loopt. U loopt onder meer aan tegen personele wisselingen bij de gemeente, aansluiting op de nutsvoorzieningen, de koppeling van de woonopgave van Almere aan de ruimtelijke inpassing en de capaciteit van de infrastructuur richting Amsterdam. Het gaat daarom volgens u om wederkerigheid op alle afgesproken activiteiten en bijbehorende randvoorwaarden om de opgave in Almere goed te kunnen realiseren.

#### *Realiseerbaarheid (meerjaren)begroting*

Verder hebben wij met u gesproken over de realiteitszin van de activiteiten in de meerjarenbegroting. Volgens uw ondernemingsplan 2023-2025 heeft u de ambitie 1800 woningen te bouwen tot 2030, waarvan 600 in de eerste 3 jaar. Uw realisatie van de begroting over een de afgelopen 3 jaar blijft volgens uw opgave in de dPi iets achter. Echter in de afgelopen 3 jaar voegde u al wel ruim 1% nieuwe woningen toe aan uw voorraad. Volgens u is het ondernemingsplan uw ambitie. De dPi is de harde planning. Toch zit er verschil in de cijfers. Dit verschil is volgens u te verklaren doordat de opgave in de dPi in de eerste twee jaar van uw begroting 'hard' is in plaats van de eerste 3 jaar die de Aw heeft gebruikt om de realisatie te berekenen.

#### *Inzet vermogen voor volkshuisvestelijke doelen*

Tenslotte hebben wij nog kort met u gesproken over hoe het vermogen wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke doelen. Uw volkshuisvestelijke ambitie zet u uiteen in uw ondernemingsplan. Uit uw begroting blijkt dat u stuurt op

operationele kasstromen en daarbij interne financiële kengetallen hanteert die boven de externe normen van Aw/WSW liggen. U stuurt hierop via viermaandelijke managementrapportages. Verder werkt u met scenarioanalyses in de begroting. In het gesprek is vooral stilgestaan bij het duurzaam bedrijfsmodel van GoedeStede. Volgens u ligt de opgave in Almere het meest bij nieuwbouw en minder bij verbetering vanwege de relatief hoge kwaliteit van het bestaande bezit. Op nieuwbouw zet u de komende jaren fors in. Waar sprake is van verbetering loopt dit samen met groot onderhoud. Daarnaast heeft u bij de scheiding de keuze gemaakt om 25% van de voorraad in de niet DAEB te plaatsen. Hierdoor heeft u meer ruimte voor doorstroming naar midden huur en is het bedrijfsmodel voor de langere termijn beter gewaarborgd.

#### **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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
14 augustus 2023

**Ons Kenmerk**  
H642493

## 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**  
H642493

### 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:

- dPi gegevens 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Managementletter 2022
- Ondernemingsplan
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Prestatieafspraken Almere 2020-2024
- Verslagen Auditcommissie en RvC van juni 2022 en oktober 2022
- Managementrapportages 2022 P1 en P2