



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1737
Stichting Woondiensten Enkhuizen
t.a.v. het bestuur
Rode Paard 5
1602 DG Enkhuizen

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

Datum 23 augustus 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
23 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
H643540

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Governance en organisatie

Sinds 2019 bent u directeur-bestuurder en heeft u geïnvesteerd in het op orde brengen van de organisatie. Eind vorig jaar is afscheid genomen van beide managers vanwege pensioen. Door u is tijdig geanticipeerd op vervanging. Ook uw accountant vroeg uw aandacht voor opvolging van beide managers in het kader van de continuïteit van de organisatie. Momenteel is er een nieuw MT met drie afdelingsmanagers, waarvan de manager Woondiensten een nieuwe functie betreft. Hiervan verwacht u dat dit bijdraagt aan een betere dienstverlening aan de huurder. Er zijn grote stappen gezet in een cultuuromslag en een andere wijze van werken in de organisatie. Wat betreft vastgoedontwikkeling wordt er nu meer gewerkt in partnerships. Voor de projectontwikkeling wordt een ervaren projectontwikkelaar extern ingehuurd. De wijzigingen in de organisatie zijn heel organisch verlopen binnen de organisatie. Voor de werving van nieuwe collega's is geïnvesteerd in de arbeidsmarkt-communicatie waarbij veel persoonlijke contacten tussen de bestuurder en mogelijke kandidaten heeft plaatsgevonden. Hierdoor zijn veel vacatures ingevuld. Uit het bovenstaande maak ik op dat u veel aandacht heeft besteed aan het verbeteren van de organisatie.

Stichting Woondiensten Enkhuizen vormt samen met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen sinds 2009 een samenwerkingsverband in de vorm van een personele unie waarvoor indertijd toestemming van het ministerie is verkregen. Het samenwerkingsverband treedt naar buiten onder de naam Welwonen. Recent is er een visitatierapport gepubliceerd over de jaren 2018 tot en met 2022, waarin gerealiseerde verbeteringen in de governance worden geconstateerd en door de geraadpleegde belanghebbenden de meerwaarde van het samenwerkingsverband wordt gezien. Door de combinatie met welzijn bent u in staat veel bij te dragen aan participatie en ontmoeting onder huurders en bijzondere doelgroepen. Als gevolg hiervan wordt in het visitatierapport een hoge score toegekend aan de thema's leefbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Op grond van de Woningwet mogen de middelen van de woningcorporatie alleen ingezet worden voor de volkshuisvesting. Uw RvC geeft in dat kader jaarlijks opdracht aan de accountant om te onderzoeken of er geen middelen van de corporatie voor Stichting Welzijn Enkhuzen worden ingezet. De accountant neemt de uitkomsten van dit onderzoek op in het accountantsverslag. In de accountantsverslagen die voor dit onderzoek zijn geraadpleegd heeft de accountant geconstateerd dat er geen aanwijzingen zijn dat gelden wegstromen. Tevens is er geen sprake van onderlinge leningen. Graag vraag ik uw blijvende aandacht voor het op deze wijze beheersen van dit risico.

Volkshuisvestelijk belang

Sinds de laatste gemeenteraadsverkiezingen is er een nieuwe wethouder die voortvarend met (sociale) woningbouw aan de slag is. Er zijn plannen voor de bouw van grote aantallen nieuwe woningen, waarvoor de locaties beschikbaar zijn of komen. Een groot deel van de locaties is al in handen van de gemeente. U heeft aangegeven dat stikstofproblematiek op dit moment geen beperkende factor vormt in het werkgebied van de corporatie. Gezien de grote opgave in uw werkgebied heeft u de ambitie voor nieuwbouw in de meerjarenbegroting 2023-2032 verhoogd. Ondanks de verslechterende economische omstandigheden blijkt uit interne doorrekeningen met de huidige economische parameters dat de financiële middelen ruim voldoende zijn om invulling te kunnen geven aan de opgave. Mocht de financiële situatie toch verslechteren dan bent u in staat om tijdig bij te sturen. De realisatiegraad over de afgelopen jaren is op orde, waaruit ik opmaak dat u realistisch begroot.

Gezien de forse opgaven en ontwikkelingen op gebied van vastgoed, heeft de RvC besloten om uit te breiden van 4 naar 5 commissarissen, door een commissaris te benoemen met vastgoedkennis. Binnen de RvC zijn alle profielen nu goed ingevuld.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 augustus 2023

Ons Kenmerk
H643540

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
23 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
H643540

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 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Informatie uit het gesprek met u, [REDACTED] en de voorzitter van de RvC op 25 mei 2023