



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2056  
Ressort Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Juliana van Stolberglaan 7  
3181 HH Rozenburg

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

Datum 11 september 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
11 september 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**  
H658160

### Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering op het onderdeel interne beheersing. Daar constateer ik mogelijke risico's. Deze risico's worden door u erkend en krijgen gepaste aandacht. Ik heb er voldoende vertrouwen in dat met de genomen maatregelen deze risico's beheerst worden. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

### Organisatie en interne beheersing

Tijdens ons overleg op 28 augustus 2023 hebben we met elkaar gesproken over de organisatie en de interne beheersing binnen Ressort Wonen. Een belangrijke ontwikkeling is de implementatie van het nieuwe ERP systeem vorig jaar. De implementatie is soepel verlopen, zo geeft u aan, en momenteel wordt gewerkt aan verdere optimalisatie van het systeem. Tegelijkertijd is er sprake geweest van personele mutaties en ziekteverzuim, hetgeen instabiliteit veroorzaakte, met name op de afdeling Bedrijfsvoering. Dit heeft geleid tot spanning tussen ambities op het gebied van bedrijfsvoering en wat de werkorganisatie aankan, met onder andere vragen vanuit Aw/WSW over de datakwaliteit tot gevolg. De door u genomen maatregelen zijn een belangrijke stap om meer robuustheid in de werkorganisatie te brengen en de basis meer op orde te krijgen. U bent zich ervan bewust dat de kwaliteit omhoog moet, echter dit is een behoedzaam proces om te voorkomen dat mensen onnodig uitvallen. De afdeling Bedrijfsvoering is in opbouw onder leiding van een ervaren interim manager. Zo wordt er vanuit risicomanagement gedachte gewerkt aan verdere verbetering van de 1e en de 2e lijn en het oppakken van aanbevelingen van uw accountant. Het vertrek van de extern ingehuurde controller (de 3de lijn) wordt naar verwachting begin 2024 opgevangen door – gezamenlijk met collega corporaties - de inzet van een gemeenschappelijke controller. Deze samenwerking met collega corporaties is, recent gestart.

De werkorganisatie van uw corporatie blijft kwetsbaar, zeker in de context van uw volkshuisvestelijke ambities. Deze kwetsbaarheid maak ik ook op uit de stukken van uw accountant. U hebt recent een strategische verkenning naar samenwerking afgerond met een collega corporatie. 11 september bespreekt u de resultaten van de verkenning met uw RvC. Begin december 2023 besluiten beide

bestuurders van beide corporaties of en zo ja welke vervolgstappen worden gezet. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen op dit gebied.

In 2022 is het vierjaarlijkse visitatietraject doorlopen en is het eindrapport opgeleverd. De visitatie laat mooie uitkomsten zien op alle onderdelen en geeft enkele mogelijkheden mee voor verdere ontwikkeling van uw organisatie in relatie tot uw stakeholders. De aandachtspunten worden actief opgepakt en monitoring vindt plaats via de reguliere rapportages. De resultaten van de visitatie zijn gepresenteerd aan uw stakeholders en in dialoog met uw stakeholders heeft u vervolgens de basis gelegd voor een nieuw ondernemingsplan. Door omstandigheden is het niet gelukt om het visitatierapport binnen de wettelijke termijn op te leveren. U heeft hierover verantwoording afgelegd in uw jaarverslag 2022. Ook heeft u de taak bij een beleidsmedewerker neer gelegd om herhaling te voorkomen. Ik beschouw deze kwestie hiermee dan ook als afgedaan.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
11 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H658160

### **Volkshuisvestelijk belang**

We hebben met elkaar gesproken over prestatieafspraken die u heeft afgesloten met uw huurdersorganisatie en de gemeente Rotterdam. Deze afspraken zijn vooral intentioneel beschreven en daarmee weinig concreet. Van wederkerigheid in deze afspraken is geen sprake. Ik heb mijn zorgen geuit over de governance rondom deze prestatieafspraken, het is lastig om op dergelijke afspraken te sturen en te verantwoorden. U heeft daarop aangegeven dat uw corporatie slechts een relatief kleine speler is in het krachtenveld van de gemeente Rotterdam en niet de aandacht krijgt die het verdient. Ik acht het mogelijk dat de aankomende Wet voor Versterking Regie Volkshuisvesting u en uw contractpartijen verder kunnen helpen in deze. Ik ga er vanuit dat u zich blijft inzetten om de governance rondom de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam te versterken. Met de voor u nieuwe gemeente Voorne aan Zee lijken de rollen meer gelijkwaardig en verloopt het proces om te komen tot wederkerige prestatieafspraken beter.

U stuurt vooral vanuit uw visie en beleid. Ressort Wonen is inventief en krijgt daarmee haar eigen volkshuisvestelijke ambities gerealiseerd. Zo heeft u vorig jaar het project Welgelegen in Rozenburg opgeleverd en is een deel van het bezit van voormalig Vestia in Brielle overgenomen. Ook zijn er afspraken gemaakt voor de gefaseerde turnkey afname van nieuwbouw woningen in Brielle. Voor de wat langere termijn zijn er plannen voor nieuwbouw in Rozenburg. Dit is geheel conform uw recent vastgestelde ondernemingsplan, waarin de focus wordt gelegd op beschikbaarheid van woningen, naast betaalbaarheid en duurzaamheid van het bezit.

De financiële continuïteit geldt daarbij als randvoorwaarde bij het volkshuisvestelijk presteren. Op basis van de vigerende meerjarenbegroting ontwikkelen alle financiële ratio's zich binnen de gestelde normen. U heeft meerdere scenario's doorgerekend waarmee de robuustheid van de financiële positie van uw corporatie is bevestigd. Eventuele bijsturing is mogelijk door het temporiseren van projecten. Een deel van het overgenomen Vestia bezit in Brielle heeft een staat van onderhoud die onder het gewenste kwaliteitsniveau van Ressort Wonen ligt. Ook een deel van de EFG uitfaseringsopgave ligt in dit deel van het bezit. De benodigde investeringen hiervoor zijn reeds ingerekend in uw meerjarenbegroting.

### **Vooruitblik**

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. Hierover hebben wij bij ons overleg op 28 augustus 2023 uitvoerig gesproken. Uw begroting en jaarverslag kunnen aan waarde winnen door expliciet de prestatieafspraken toe te lichten.

U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

**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**  
11 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H658160

## 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**  
11 september 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**  
H658160

### 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
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Overleg 28 augustus 2023