



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1646
Woonzorg Nederland
t.a.v. het bestuur
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

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

Datum 14 september 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
14 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
H659556

Conclusie

Het onderzoek geeft mij geen aanleiding om voor uw corporatie nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg geen interventies en toezichtafspraken op. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Bedrijfsmodel en volkshuisvestelijk belang

U constateert dat de aandacht voor seniorenhuisvesting hoger op de politieke agenda is gekomen. Tevens signaleert u grote veranderingen in de zorgmarkt waaronder minder intramurale zorg en langer zelfstandig thuis wonen gecombineerd met meer zorg aan huis. Voor de duurzame exploitatie van het vastgoed past u transformatie toe en ontwikkelt u nieuwe woonconcepten. Zowel Woonzorg als de omgeving waarin Woonzorg actief is ontwikkelt zich, waarbij verdergaande automatisering in uw processen een belangrijk onderwerp is.

In 2022 is het ondernemingsplan herijkt. Samengevat wilt u een bijdrage leveren aan de woonopgave, de zorgopgave en de klimaatopgave. Bij de realisatie van deze opgaven verandert ook de rol van Woonzorg in het netwerk. Dit vraagt ook om een doorontwikkeling van de organisatie. Op de agenda van het bestuur staan onder meer de doorontwikkeling van de functie van woonconsulenten, verbetering van processen, risicomanagement en ICT. Parallel vragen deze doelstellingen ook een heldere visie op onder meer de toekomstige besturing en het intern toezicht. In het volgende toezichtgesprek word ik graag geïnformeerd over de voortgang op deze onderwerpen.

Met u is gesproken over het volkshuisvestelijk belang en het realistisch begroten. Uit onze data blijkt dat uw realisatiegraad van het aantal toegevoegde eenheden over de jaren 2020 tot en met 2022 ten opzichte van de ramingen over deze jaren in de dpi 2019 ca 34% is. Dit percentage is lager dan het gemiddelde (ca 60%) in de sector. Tegen de achtergrond van deze constatering heb ik met u gesproken over het proces rondom de totstandkoming van nieuwbouw, zoals opgenomen in uw meerjarenbegroting.

In uw meerjarenbegroting 2023-2032 is de impact van de nationale prestatieafspraken vertaald naar de opgave voor Woonzorg. Binnen de oude risicoacceptatie norm voegt u in dit scenario jaarlijks 200 woningen toe. Omdat u

de urgentie voelt om meer bij te dragen aan de woonopgave, schuift u in uw risicoacceptatie op van 'risico avers' naar 'beheerst ambitieus'. Dit betekent dat u zich wil stretchen en meer de interne signaleringsgrenzen van de ratio's opzoekt. Aanvullend heeft u twee interne groeidoelstellingen geformuleerd, rekening houdend met de omvang van Woonzorg. Deze doelstellingen leiden tot een netto toevoeging van 375 of 500 eenheden per jaar. Vanuit uw visie om uw marktaandeel te behouden, wilt u 500 woningen netto per jaar aan uw bezit toevoegen. Dit is mogelijk binnen de grenzen van de huidige meerjarenbegroting. Rekening houdend met uw risicoacceptatiegraad en externe ontwikkelingen (o.a. bouwkostenstijging) hanteert u intern de handrem en het gaspedaal. Indien de signaleringsgrenzen van uw ratio's in zicht zijn, dan trekt u de handrem aan zodat uw ratio's blijven voldoen aan de gestelde eisen, zoals vermeld in het gezamenlijk beoordelingskader van het WSW en de Aw.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 september 2023

Ons Kenmerk
H659556

Uw productieoverzicht 2023-2032 is nader onderverdeeld naar harde en zachte projecten. Daarbij is de productie in de eerste vijf jaar realistischer dan in de tweede vijf jaar. Het realiseren van de zachte projecten is onder meer afhankelijk van beschikbare grondposities en de inspanningen van commerciële ontwikkelaars. Alle projecten worden intern per kwartaal nader beoordeeld. In de kwartaalrapportages licht u de realisatie ten opzichte van de begroting nader toe. Ik verzoek u om in het jaarverslag, binnen uw mogelijkheden, per regio inzichtelijk in te gaan op de gemaakte afspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen.

Kijkend naar uw productieoverzicht vraag ik me af of u niet te optimistisch bent. In de jaren 2023 en 2024 voegt u netto 500 eenheden toe. Hiervan zijn 300 eenheden zacht. Dit vind ik verhoudingsgewijs veel, zeker met het oog op de doorlooptijd van nieuwbouw. In het gesprek geeft u aan dat u zich hiervan bewust bent maar dat het een bewuste keuze is om een hoge(re) ambitie weer te geven. Om tussentijds een beeld te krijgen van de realiseerbaarheid laat u in het najaar van 2023, naast uw eigen onderzoeken, een externe audit naar de realiseerbaarheid uitvoeren.

Bestuur, intern toezicht en groepsdynamiek

Consistent met het beeld van voorgaande jaren is er sprake van een solide organisatie waarbij de basis op orde is. Mijn beeld is dat de bestuurders beschikken over een goede mix van bestuurlijke en volkshuisvestelijke ervaring. Daarnaast hebben de beide bestuurders hun eigen stijl, kennis en competenties. In de gesprekken met ons vult u elkaar op tal van onderwerpen aan en oogt u complementair. Uw RvC geeft daarbij ook aan dat u loyaal naar elkaar bent. Spreekwoordelijk is er moeilijk een speld tussen te krijgen. Als ik dit vertaal naar uw organisatie bestaat het risico dat het voor bijvoorbeeld het managementteam (hierna: MT) lastig kan zijn om een eventueel tegengeluid te laten horen. De stem van het MT vind ik essentieel voor een gezonde kracht en tegenkracht. Dit wordt door zowel u als uw RvC herkend. U merkt dat het managementteam zich ontwikkelt. De managers pakken hun verantwoordelijkheid, hierdoor kunt u meer afstand nemen en zich meer richten op het besturen. De RvC is van mening dat het MT sterker is geworden mede door de komst van nieuwe leden. Tevens ontwikkelt het MT zich door onder meer sessies te plannen zonder de aanwezigheid van het bestuur. De RvC vindt het belangrijk dat het MT zich blijft ontwikkelen om voldoende tegenkracht tegen het bestuur te kunnen bieden. De ontwikkeling van het MT mag van de RvC zelfs hoger op de agenda staan.

In augustus 2024 loopt uw tweede termijn als bestuur af. Dit valt nagenoeg samen met het pensioen van één van de bestuurders. Gezien alle ontwikkelingen bij Woonzorg denkt uw RvC de komende tijd na over de invulling van het bestuur en wordt dit open met elkaar besproken. Zowel u als de RvC vinden het belangrijk dat de bestuurlijke continuïteit geborgd is, ik onderstreep dit. Ik verwacht dat u mij proactief informeert als er belangrijke besluiten op dit terrein of andere gebieden worden vastgesteld.

Mijn beeld over de RvC is positief. De commissarissen beschikken zowel over bestuurs- als toezichtervaring, zowel in het private als het publieke domein. De commissarissen luisteren naar elkaar en vullen elkaar aan. Ook corrigeren ze elkaar als dit nodig is. Dit heb ik op meerdere momenten in het gesprek waargenomen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

In de gesprekken is de samenwerking en de dynamiek tussen u en de RvC besproken. De beide gremia zijn van mening dat de algemene samenwerking met elkaar goed is. Op sommige onderwerpen wordt de samenwerking door u als pittig ervaren, er worden volgens u soms (te) kritische vragen gesteld, met name ten aanzien van het risk management. Dit wordt ook herkend door uw RvC. Tegelijkertijd bent u ook kritisch naar uzelf, zo stelt u dat u op onderdelen explicieter kunt laten zien wat de bestuurlijke opgave is. Deze beelden lees ik ook terug in het verslag van de zelfevaluatie in 2023 onder externe begeleiding. Blijvende aandacht voor rolvastheid acht ik voor beide gremia van belang.

Datum
14 september 2023

Ons Kenmerk
H659556

Integriteit en omgangsvormen.

We hebben met elkaar gesproken over de aandacht voor het levend houden van integriteit. Met het MT en medewerkers wordt gesproken over de omgangsvormen en sociale veiligheid. Een van de pijlers uit het ondernemingsplan is werkgeluk. Om het werkgeluk te monitoren doet u jaarlijks onderzoek naar de medewerkerstevredenheid. Recent zijn de uitkomsten van het jaarlijkse medewerkers onderzoek in het bijzijn van de [REDACTED] en u besproken met de RvC. De score op sociale veiligheid is een aandachtspunt. Om de score beter te begrijpen heeft u het MT gevraagd om in gesprek te gaan met de medewerkers. In het MT wordt de uitkomsten besproken en acties geformuleerd.

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,

[REDACTED]

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 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
H659556

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:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Toezichtgesprek met de RvB op 27 juli 2023
- Toezichtgesprek met de RvC op 27 juli 2023