



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1418  
Stichting Woonbedrijf Ieder1  
T.a.v. het bestuur  
Postbus 888  
7400 AW Deventer

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 28 september 2023  
Betreft Toezichtbrief 2023

**Contactpersoon**

[Redacted]@ilent.nl

**Datum**  
28 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H640997

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar Stichting Woonbedrijf Ieder1 heeft uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de 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 ten grondslag ligt aan dit onderzoek.

Op 19 juni 2023 heeft de Aw afzonderlijk gesproken met [Redacted] en [Redacted]. Deze gesprekken stonden in het teken van kennismaking en het onderzoek 2023. Namens de Aw waren [Redacted] en [Redacted] aanwezig. Op 25 september 2023 heeft een aanvullend online gesprek plaatsgevonden met [Redacted] en [Redacted] namens de corporatie en [Redacted] en [Redacted] namens de Aw.

### Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van de onderdelen: Governance – Besturing, Kwaliteit bestuur en Governance – Besturing, Kwaliteit intern toezicht. Aan deze onderdelen ken ik de risicoscore "midden" toe. Met betrekking tot het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang onthoud ik mij voorsnog van een oordeel.

Ik licht dit hieronder verder toe en ga daarbij met name in op het beeld van de Aw van de Governance van Ieder1 en maak daaruit voortvloeiend een aantal toezichtafspraken met u.

In aanvulling op de gevoerde (kennismakings-)gesprekken op 19 juni 2023 en de in deze toezichtbrief gemaakte toezichtafspraken maak ik begin Q4 een afspraak voor een gesprek met de voltallige RvC van Ieder1.

### Toezichtafspraken:

- De Aw verzoekt haar het herijkte Ondernemingsplan en het Strategisch Voorraadbeleid toe te zenden, wanneer deze gereed zijn (uiterlijk Q2 2024).
- De Aw verwacht dat de bestuurder haar voor 1 januari 2024 een plan van aanpak doet toekomen, waarin zichtbaar wordt, wanneer en op welke wijze de organisatie mitigerende beheersmaatregelen gericht op, zowel de hard-, als de soft control,

neemt om de geconstateerde risico's betreffende onder andere de financiële continuïteit en het bedrijfsmodel weg te nemen.

-De Aw verzoekt de RvC haar uiterlijk einde Q1 2024 te informeren over de nieuwe Toezichtvisie.

- De Aw vraagt de RvC voorafgaand aan het gesprek met de Aw in Q4 in een notitie vast te leggen op welke wijze zij de (schijn) van belangenverstrengeling en verwevenheid concreet denkt te voorkomen.

- De Aw ontvangt de integrale uitkomsten van het onderzoek van Berenschot naar de oorzaken van het personeelsverloop en de notulen van de bespreking met de RvC, zodra deze beschikbaar zijn.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H640997

### **Financiële continuïteit**

De corporatie heeft op dit moment nog een goede financiële positie. Tegelijkertijd zijn er ook een aantal verplichtingen aan de orde, die deze financiële positie kunnen verzwakken. Er is een flinke inhaalslag te maken op het vlak van onderhoud en verduurzaming ten opzichte van veel andere corporaties. Voor de financiering hiervan wil Ieder1 gebruik maken van externe financiering. Hierdoor is Ieder1 extra gevoelig voor rente- en bouwkostenstijgingen. Waarbij opgemerkt kan worden, dat toevoeging van nieuwbouw de operationele kasstroom zal beïnvloeden, maar ook dat de omvang van de schuld hard zal stijgen.

### **Bedrijfsmodel**

De corporatie kent een bovengemiddelde concentratie van meergezinswoningen zonder lift. Dit zorgt voor een extra opgave om in de komende jaren het bezit van de corporatie toekomstbestendig te maken. Met deze transitie is de corporatie volop bezig, de ambities nemen toe. De Nationale Prestatieafspraken en de macro-economische ontwikkelingen zorgen voor een verdere druk op de opgave van de corporatie. De realisatiegraad nieuwbouw van Ieder1 is in de afgelopen jaren achtergebleven, zie ook Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang. Tegelijkertijd is duidelijk dat deze opgave nu al veel van de organisatie vraagt. De Aw constateert dat de herijking van achtereenvolgens het Ondernemingsplan en het Strategisch Voorraadbeleid zijn doorgeschoven naar 2024. Momenteel vindt er een tussentijdse update van het Strategisch Voorraadbeleid plaats. De Aw verzoekt u het herijkte Ondernemingsplan en het Strategisch Voorraadbeleid haar toe te zenden, wanneer deze gereed zijn (uiterlijk voor einde Q2 2024).

### **Governance – Besturing – Kwaliteit bestuur**

Het bestuur is verantwoordelijk voor de inrichting en het functioneren van het management en de organisatie. Bij Ieder1 is sprake (geweest) van veel personele wisselingen op sleutelposities. Onder meer binnen het MT en op het niveau van teamleiders, maar ook elders in de organisatie. In 2022 was er sprake van een personeelsverloop van 25 procent. Daarbij is vanuit de OR zorg geuit over de invulling van deze posities met onervaren medewerkers. In de Managementletter 2022 wordt geconstateerd dat het adresseren van bevindingen door medewerkers daardoor vertraging heeft opgelopen.

De Aw merkt op dat de urgentie van het nakomen van de bevindingen niet voldoende lijkt te worden onderkend door de bestuurder en de RvC. Er is weliswaar aandacht voor de soft controls, maar de Aw ziet en merkt op dat de hard controls minder aandacht krijgen. Dit levert een risico "midden" op. De Aw verwacht dat de bestuurder voor 1 januari 2024 met een plan van aanpak komt, waarin zichtbaar wordt, wanneer en op welke wijze de organisatie mitigerende beheersmaatregelen neemt, gericht op, zowel de hard-, als de soft control, om de geconstateerde risico's betreffende onder andere de financiële continuïteit en het bedrijfsmodel weg te nemen.

### **Governance – Besturing – Kwaliteit intern toezicht**

Het intern toezicht van Ieder1 lijkt zich in positieve zin te ontwikkelen, maar voldoet nog niet aan alle eisen die kwalitatief aan kennis en competenties volgens het Gezamenlijk Beoordelingskader van Aw en WSW aan de RvC moeten worden gesteld. De Aw merkt op dat, zowel in het verleden, als in het heden de RvC niet tijdig potentiële problemen betreffende de onafhankelijkheid van commissarissen onderkent en daarmee de (schijn) van belangenverstremgeling weet te voorkomen. Uit de recente Zelfevaluatie en het gesprek met [REDACTED] blijkt dat deze alertheid nog steeds niet aanwezig is. De Aw is op zoek naar voldoende zelfreflectie van de gehele RvC op dit onderwerp en stelt vast dat hierdoor sprake is van het risico "midden".

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H640997

Tevens begrijpt de Aw dat de RvC haar Toezichtvisie momenteel herijkt en verzoekt zij deze voor het einde van Q1 2024 met de Aw te delen.

Daartoe maakt zij de volgende toezichtafspraken:

- De Aw vraagt de RvC uiterlijk Q4 voorafgaand aan het gesprek met de Aw in een notitie vast te leggen op welke wijze de RvC de (schijn) van belangenverstremgeling en verwevenheid concreet denkt te voorkomen;
- De Aw verzoekt de RvC haar te informeren over de aanstaande Toezichtvisie, die naar verwachting voor einde Q1 2024 gereed is.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Gedrag en cultuur**

De Aw constateert dat er sprake is van een groot personeelsverloop. Zij heeft hier, zowel met de bestuurder, als met [REDACTED], indringend over gesproken. Op dit moment, wordt er door Berenschot onderzoek gedaan naar de oorzaken van het personeelsverloop. De Aw wenst de integrale uitkomsten van dit onderzoek en de notulen van de bespreking met de RvC te ontvangen, wanneer deze beschikbaar zijn.

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

In afwachting van onder andere het nieuwe Ondernemingsplan en het Strategisch Voorraadbeleid onthoudt de Aw zich op dit moment van een oordeel op dit onderdeel van het Gezamenlijk Beoordelingskader Aw en WSW. Daarbij staat de vraag centraal, kan Ieder1 de opgave waar zij voor staat, daadwerkelijk aan? De Aw merkt hierbij op dat corporatie over de jaren 2020, 2021 en 2022 met betrekking tot de realisatiegraad nieuwbouw DEAB (realisatie afgezet tegen de begroting uit 2019 voor deze jaren) een redelijke prestatie laat zien. Echter de realisatie afgezet tegen de omvang van de portefeuille is bescheiden en ook duidelijk lager dan het gemiddelde van de sector. Daarentegen is het Ieder1 wel gelukt om het aantal woningrenovaties aanzienlijk te doen toenemen en heeft zij de intentie om dit niveau vooralsnog vast te houden.

### **Vooruitblik op beoordeling Governance 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. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht hebben voor transparante verantwoording door 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.

**Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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,



Bijlage: 1

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 september 2023

**Ons Kenmerk**  
**H640997**

## 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**  
28 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H640997

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.

### 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
- Jaarplan en Begroting 2023
- Ondernemingsplan "Dichtbij Huis"
- Jaarverslagen 2021 en 2022
- Accountantsverslag 2022
- Managementletter 2021 en 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten en brieven WSW
- Zelfevaluaties RvC d.d. 10 februari 2022 en 13 december 2022