



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0898  
Stichting Wonion  
t.a.v. het bestuur  
Hutteweg 115  
7071 BV Uft

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 29 september 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

29 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. Het gesprek dat ik met u op 18 september 2023 voerde is onderdeel van het reguliere onderzoek.

**Ons Kenmerk**

H663164

**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.

**Financiële continuïteit en volkshuisvestelijk belang**

Ik constateer dat mijn beeld over Wonion consistent is met dat in mijn laatste toezichtbrief in 2021. U werkt met uw medewerkers weloverwogen en met overtuiging om uw volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren. U richt zich de komende jaren op het vergroten van de beschikbaarheid, het verbeteren van de betaalbaarheid en de verduurzaming van het bezit.

Volgens u leidt het realiseren van alle ingerekende opgaven op langere termijn (in ieder geval na 2027) tot een overschrijding van uw interne normen voor de ICR en LTV. De ratio's voldoen echter nog wel aan de normen die in het gezamenlijk beoordelingskader benoemt zijn. U monitort de ontwikkeling van de ratio's en daarnaast heeft u voldoende mogelijkheden om bij te sturen. Indien nodig, dan kiest u eerst voor de verduurzaming en vervolgens voor de nieuwbouw.

Daarnaast heb ik met u in het kader van het volkshuisvestelijk belang gesproken over:

- de vertaling van de prestatieafspraken in uw meerjarenbegroting;
- hoe u op de voortgang stuurt en
- hoe u daarover rapporteert.

De prestatieafspraken zijn zoveel mogelijk verwerkt in de meerjarenbegroting. Daarbij is er een verschil tussen wat de gemeente graag toegevoegd ziet en wat u (financieel) realistisch acht. Uw bezit bestaat voornamelijk uit grote eengezinswoningen, terwijl de markt vraagt om kleinere starterswoningen. U onderzoekt de haalbaarheid van het delen of splitsen van woningen.

In de sturing op de voortgang merkt u dat het tijdig realiseren van plannen anno nu lastiger is door externe factoren. Voorbeelden zijn de lange doorlooptijden voor vergunningen en het niet tijdig realiseren van elektra aansluitingen door de netwerkbeheerder. U bespreekt met de gemeente hoe het tempo omhoog kan.

Daarnaast merkt u ook dat het tijd kost voordat een ketensamenwerking met derden, bijvoorbeeld bij verduurzaming, optimaal werkt.

In uw 4 maandelijksse rapport maakt u de voortgang op projecten inzichtelijk en rapporteert u over de uitkomsten van besprekingen met derden.

### **Bestuur en intern toezicht**

Bij Wonion is er sprake van een stabiel managementteam (hierna: MT). De meeste MT leden zijn al geruime tijd bij Wonion werkzaam. Het risico bestaat dat de groep blinde vlekken niet tijdig constateert. Volgens u is dit niet aan de orde, mede doordat de personen zeer verschillend zijn en elkaar scherp houden. Uw beeld werd bevestigd door een interim manager. U staat open voor feedback en hoort graag wat er beter of anders kan worden gedaan. Ook de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) houdt u scherp. De huidige RvC heeft volgens u een goede mix van kennis en ervaring. Ik plan een kennismaking met de RvC in 2024.

### **Risicomanagement**

Momenteel wordt de het beleid rondom, governance, risk en compliance bij Wonion herzien. Aanleiding is het vertrek van de ingehuurde business controller en verschil van inzicht over de invulling van de werkzaamheden met diens opvolger. In de nieuwe situatie krijgt de interne controller een grotere rol. Er wordt een team geformeerd die de (beheersing van de) belangrijkste risico's met elkaar bespreekt. Daarnaast wordt op onderwerpen (bv audit op business cases en de meerjarenbegroting) specifieke expertise ingehuurd. Mijn beeld is dat u in opzet adequate maatregelen heeft getroffen om het risicomanagement passend bij de omvang uw organisatie in te richten.

### **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**  
29 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H663164

## 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**  
29 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**  
H663164

### 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
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Toezichtgesprek met de directeur bestuurder op 18 september 2023