



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1855
WOONstichting Gendt
t.a.v. het bestuur
Dorpstraat 48
6691 AZ Gendt

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 12 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

12 oktober 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

H661742

Conclusie

Op basis van het verrichtte bureauonderzoek en ons overleg op 2 oktober jl. is de risico inschatting voor uw corporatie 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 interne organisatie

Bij ons overleg heb ik met u gesproken over de ontwikkelingen binnen uw corporatie. WOONstichting Gendt heeft de samenwerkingsrelatie met collega corporatie Waardwonen geïntensiveerd. Zo is er een gezamenlijke afdeling Bedrijfsvoering opgezet. De organisatie is al een aantal maanden druk bezig met de implementatie van een nieuw ERP systeem, nadat eerder gezamenlijk een selectietraject is doorlopen. De livegang van het nieuwe systeem staat gepland op 21 november aanstaande. Het implementatie traject wordt door uw medewerkers ervaren als een stimulator voor verdere samenwerking en verbinding met de collega's van Waardwonen, zo geeft u aan.

Ook is er gewerkt aan een gezamenlijke portefeuillestrategie met Waardwonen. Die is zo goed als gereed, zij het met enkele maanden vertraging. Besluitvorming vindt begin 2024 plaats. Een vervolgstap is de uitwerking van gezamenlijk beleid op gebied van de huurontwikkeling en duurzaamheid. Hierover vindt momenteel afstemming plaats, ook in breder regionaal verband.

In het regionale verband Woonkr8 stemt u ook af over de uitdagingen en mogelijkheden van uw collega-corporaties met betrekking tot de arbeidsmarkt. WOONstichting Gendt heeft een relatief kleine werkorganisatie, waarbij een aantal sleutelfuncties bij één persoon is belegd en vervangbaarheid lastig is. De kwetsbaarheid die daarvan het gevolg is, is het afgelopen jaar steeds duidelijker en zichtbaarder geworden. U had onder meer te maken met het vertrek van een medewerker en langdurige ziekte bij een andere medewerker.

De kwetsbaarheid is een risico voor het volkshuisvestelijk presteren van WOONstichting Gendt. Het intensiveren van de samenwerking met andere corporaties is een logische maatregel daarbij. Het afgelopen jaar bent u een onderzoek gestart naar de meerwaarde en de haalbaarheid van een fusie met Waardwonen, en de voor- en nadelen daarvan voor uw (toekomstige) huurders, medewerkers en de beide organisaties. U heeft een extern bureau ingehuurd om

dit onderzoek te begeleiden, waarbij uiterste zorgvuldigheid in het gehele proces voor alle belanghebbenden is en wordt betracht. Het onderzoeksrapport is recent opgeleverd. De fusie variant komt als beste variant uit het onderzoek. Het advies van het onderzoeksbureau is dan ook een fusietraject te starten. Momenteel worden in dit traject de laatste stappen gezet, met het oog op een bestuursbesluit begin november.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Zoals ik in mijn vorige brief (van 7 november 2022) heb aangegeven, vind ik vanuit governance perspectief uw keuze om via verdergaande samenwerking te komen toe een stabiele en betrouwbare organisatie een logische en verstandige keuze. De kwetsbaarheid van de kleine organisatie van WOONstichting Gendt wordt hiermee verkleind, waardoor u meer in staat bent om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave in uw gemeente.

Datum
12 oktober 2023

Ons Kenmerk
H661742

Governance volkshuisvestelijk belang

De vigerende meerjarenbegroting 2023 - 2027 laat zien dat de financiële ratio's van uw corporatie voldoen aan de gestelde normen. De gezonde financiële situatie biedt ruimte voor uw volkshuisvestelijke ambities. Zo worden de woningen met een D/E/F/G energielabel versneld aangepakt. Ook investeert u relatief veel in nieuwbouw. Het project Staatsliedenbuurt ligt op schema en de eerste woningen zijn reeds toegewezen. Met het project Vleumingen fase 2 verwacht u meer woningen te kunnen toevoegen aan het sociale segment dan oorspronkelijk bedacht. Voor de projecten de Bibliotheek en de Kosterij bent u nog afhankelijk van de te doorlopen planningsprocedures bij de gemeente.

Momenteel bent u bezig met het opstellen van de nieuwe meerjarenbegroting. 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.

Mijn beeld is dat de governance rondom de prestatieafspraken binnen WOONstichting Gendt prima op orde is. De voorgenomen activiteiten in uw meerjaren begroting zijn gebaseerd op de prestatieafspraken, geeft u aan. Deze afspraken worden met de contractpartijen regelmatig gemonitord en geëvalueerd. En de realisatie van de lokale prestatieafspraken wordt goed verantwoord in uw jaarverslag.

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,



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
12 oktober 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
H661742

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
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- overleg 2 oktober 2023