



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0295
de Sleutels
t.a.v. het bestuur
Postbus 1041
2302 BA Leiden

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 17 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

17 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

H660896

Op 10 augustus 2023 heeft de Aw in een prettige en open sfeer in het kader van een kennismakings- en toezichtgesprek gesproken met [redacted] en [redacted]. Namens de Aw waren [redacted] en [redacted] aanwezig.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van het onderdeel: Governance – Organisatie en interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang. Dit onderdeel ken ik de risicoscore "midden" toe. Ik licht dit hieronder verder toe onder "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang"

Daarnaast heeft u mij tijdens ons gesprek geïnformeerd over de problematiek inzake casus De Horsten. Deze casus raakt het onderdeel Rechtmatigheid voor wat betreft het verstrekken van bijdragen aan particulieren en staat daarmee op gespannen voet met de Woningwet. Op dit onderdeel onthoud ik mij vooralsnog van een oordeel. Na nader onderzoek en beoordeling zal deze in een aparte toezichtbrief worden behandeld.

Toezichtafspraken en/of interventies

Ik maak de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik verzoek u mij het kader toe te zenden waarin u de criteria vastlegt op basis waarvan u keuzes maakt in relatie tot de ontwikkeling van de ratio's op termijn. Tevens ontvang ik graag de remweganalyse. Beiden zodra deze zijn vastgesteld.
- Ik vraag u de vernieuwde toezichtvisie toe te zenden zodra deze gereed is.
- Ik verzoek u mij de vernieuwde gedragscode, integriteitscode en klokkenluidersregeling toe te zenden zodra deze gereed zijn.

Begin 2024 spreek ik graag met u verder over de ontwikkelingen inzake de interne organisatie en de vormgeving van de volkshuisvestelijke opgaven.

Onderstaand ga ik nader in op de bevindingen vanuit mijn onderzoek in 2023.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 een reguliere beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw een toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief 2022 (van 31 oktober 2022) zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Financiële continuïteit

In ons gesprek heeft u ons meegenomen in de uitdagingen waar uw corporatie voor staat. Uw organisatie zet een duidelijke stap van een beheerend naar een ontwikkelcorporatie. Daarbij is de opgave omvangrijk en zijn de plannen om hieraan vorm te geven zeer ambitieus te noemen, zowel qua aantallen sloop/nieuwbouw als verduurzaming. De impact hiervan op de ratio's is duidelijk terug te vinden in uw meerjarenbegroting, waarbij de gevoeligheid voor marktontwikkelingen onmiskenbaar is. Uit uw scenario's blijken deze ratio's bij verandering in de kapitaalmarktrente en stijging index bouw en onderhoud dan ook snel te gaan knellen. U onderkent dit en gaat hierover in de komende begrotingsperiode intern het gesprek aan. Hierbij worden criteria bepaald waarlangs men keuzes gaat maken en wordt met diverse scenario's gewerkt. Graag ontvang ik het kader waarin deze criteria zijn vastgelegd, zodra dit is vastgesteld (prioriteitenanalyse).

Datum
17 oktober 2023

Ons Kenmerk
H660896

Governance – Gedrag en cultuur

De Sleutels kent niet alleen uitdagingen voor wat betreft haar volkshuisvestelijke opgaven, de interne organisatie en cultuur dienen hierbij te passen. Zowel uit het onderzoek als het toezichtgesprek blijkt dat de interne cultuur voor u een punt van aandacht is. Daarbij wordt ingezet op eigenaarschap, aanspreekbaarheid en samenwerking tussen afdelingen. Daarvoor zet u diverse (complementaire) instrumenten in en laat u zich extern begeleiden door een organisatieadviseur. De Aw ziet dit als een positieve ontwikkeling, wat de opgaven waar De Sleutels voor staat ondersteunt. Graag spreek ik in 2024 met u verder over de ontwikkelingen op dit vlak.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

De stap van beheerend naar (een meer) ontwikkelende corporatie heeft u duidelijk vertaald in uw meerjarenbegroting. De voorgenomen inzet die hieruit blijkt, sluit daarmee aan op de grote volkshuisvestelijke opgaven waar men in de regio voor staat. U geeft aan in 2023 ook stappen te hebben gezet om te komen tot daadwerkelijke invulling van deze opgaven. Echter, het trackrecord tot nu toe is er nog niet, mede doordat het (logischerwijs) ook een tijd duurt voordat de sterk gestegen voornemens tot uitvoering komen. Ook in 2022 is dit terug te zien in de (mate van) realisatie van projecten in relatie tot de oorspronkelijke begroting.

Ook is, zoals hierboven gedeut, de organisatie zelf nog in ontwikkeling. In ons gesprek gaf u aan dat de organisatie (nog) niet is toegerust voor deze opgaven en dat wordt gewerkt aan executiekracht. Dit kan een remmende factor zijn.

Daarnaast stelt de voorgenomen aanzienlijke inzet op volkshuisvestelijk gebied ook eisen aan uw interne beheersing. Ook op dit gebied zijn een aantal instrumenten (nog) in ontwikkeling zoals een prioriteiten- en remweganalyse.

Het hierboven vermelde trackrecord en de vermelde ontwikkelingen resulteren in een risicoscore midden. In 2024 zullen de ontwikkelingen ten aanzien van de organisatie en de realisatiegraad dan ook wederom onderwerp van gesprek zijn.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Gezien de omvangrijke geplande investeringen en de impact hiervan op de ratio's vormt het beheersen van de aangegane verplichtingen een belangrijk aandachtspunt. U gaf aan bezig te zijn met de vertaling van een remweganalyse naar uw corporatie om hieraan vorm te geven. Graag ontvang ik deze analyse zodra deze vorm heeft gekregen.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

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

Datum
17 oktober 2023

Ons Kenmerk
H660896

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
17 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
H660896

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:

- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Ondernemingsplan
- Resultaten benchmark 2021 en 2022
- Toezichtvisie RvC 2018
- Stukken De Horsten
- Stukken inzake investeringsvoorstel Lage Rijndijk