



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1663
Stichting WoonFriesland
t.a.v. het bestuur
Postbus 91
9000 AB Grou

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Datum

7 november 2023

Ons Kenmerk
H662919

Datum 7 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Geacht bestuur,

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 en informatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

Op 26 september 2023 heeft de Aw in een prettige en open sfeer in het kader van een kennismakings- en toezichtgesprek gesproken met [redacted] en separaat met een delegatie van de RvC, [redacted]

[redacted]. Namens de Aw werden de gesprekken gevoerd door [redacted].

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek, de gevoerde gesprekken en de ontvangen informatie geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Wel maak ik met u een tweetal toezichtafspraken.

Toezichtafspraken:

Ik maak de volgende toezichtafspraken met u:

- De Aw ontvangt, wanneer dit beschikbaar is, het volledige verslag van de nog uit te voeren Zelfevaluatie onder externe begeleiding van de RvC van WoonFriesland over 2023, gepland op 6 december 2023.
- U informeert mij wanneer de verbinding OBM B.V. is geliquideerd.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 een reguliere beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw een toezichtbrief verstuurd. In deze reguliere toezichtbrief 2022 (van 4 augustus 2022) zijn geen toezichtafspraken gemaakt en geen interventies opgelegd. Op 30 november 2022 is er door de Aw aanvullend met het bestuur, [redacted] de RvC en [redacted] gesproken over o.a. de bestuursstructuur, de managementsystemen en de interne beheersing van WoonFriesland.

Financiële continuïteit

WoonFriesland toont zich vitaal en financieel gezond. Dit wordt ook regelmatig zelf getoetst, bijvoorbeeld door een analyse te maken volgens het kader van het 3 compartimentenmodel. WoonFriesland heeft geconstateerd dat de corporatie er goed voor staat qua bezit. Dit komt doordat in het verleden al de keuze is gemaakt om BOG, MOG en ZOG af te stoten en de vrijkomende gelden direct in te zetten ten behoeve van het DAEB-bezit. WoonFriesland hecht er belang aan om zicht te houden op de ontwikkeling van de diverse financiële ratio's, zoals onder andere de ICR, de LTV, de Solvabiliteit en de terugverdiëntijd van leningen. Daarover wordt ook actief het gesprek gezocht met de RvC en wordt gebruik gemaakt van scenario's en stresstesten om een zo goed mogelijke afweging te maken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 november 2023

Ons Kenmerk
H662919

Governance en beheersing organisatie – Kwaliteit bestuur

Na de pensionering [REDACTED] is de bestuursstructuur gehandhaafd met één directeur-bestuurder en het al bestaande Managementteam, waarbij vanuit de directeur-bestuurder en de RvC aandacht is geweest voor met name de inrichting van de bedrijfsvoering. Er lag daartoe een opdracht vanuit de RvC aan de directeur-bestuurder om een plan op te stellen hoe e.e.a. werd aangepakt en geborgd. De directeur-bestuurder heeft hier proactief op geacteerd door o.a. het aanstellen van diverse medewerkers op sleutelposities, waaronder [REDACTED] en een vernieuwd MT. De rol van [REDACTED] is daarbij versterkt en meer zichtbaar gemaakt ten behoeve van de functiescheiding. Daarnaast is in dat kader ook een [REDACTED] aangetrokken. Ondanks [REDACTED] langjarig dienstverband toont de directeur-bestuurder veel enthousiasme, betrokkenheid en ambitie.

Governance en beheersing organisatie – Kwaliteit intern toezicht

De RvC kent een nagenoeg nieuwe samenstelling: er zijn in 2022 [REDACTED] nieuwe leden, [REDACTED] aangetreden. In 2023 hebben [REDACTED] afscheid genomen. [REDACTED] RvC-leden die in 2022 zijn aangetreden, is bewust gekozen voor een andere eerste zittingsduur voor deze leden (twee respectievelijk drie jaar). Dit om meer spreiding aan te brengen binnen de RvC qua moment van aftreden. De afgelopen periode heeft mede daardoor in het teken gestaan van teambuilding en visievorming. Daartoe hebben strategiesessies en masterclasses plaatsgevonden en is er recent een tweedaagse geweest met de RvC, waarbij ook het MT en de staf van WoonFriesland aanwezig waren.

De Aw heeft moeten vaststellen dat de Zelfevaluatie over 2022 niet binnen de daarvoor staande reguliere termijn heeft plaatsgevonden. Dit is alsnog op 14 juni 2023 gebeurd. U geeft aan dat de Zelfevaluatie over 2023 onder externe begeleiding op 6 december a.s. zal plaatsvinden. Dat maakt dat ik hier geen verhoogd risico meer zie, maar wel met u een toezichtafpraak maak. Ik ontvang graag het volledige verslag van de op 6 december geplande Zelfevaluatie, zodra dit beschikbaar is.

Governance en beheersing organisatie – Volkshuisvestelijk belang

De accenten liggen qua beleid voor WoonFriesland bij drie speerpunten die in nauwe relatie staan met de Nationale Prestatieafspraken: Betaalbare verduurzaming bestaand bezit en innovatie; Versnellen en uitbreiden nieuwbouw; Leefbare buurten en wijken. Dit wordt ook zichtbaar in het Concept Jaarplan 2024, ontvangen door de Aw. In dit Jaarplan is een apart hoofdstuk opgenomen waarin de onderwerpen zoals door de Aw aangegeven in de Leidraad inzake de Meerjarenbegroting en dPi 2023, zijn opgenomen. Aan de hand van zeven scenario's wordt door WoonFriesland de mogelijk impact van de ingebrachte risico's op de financiële ratio's uitgewerkt. Dit levert de conclusie op dat er twee

scenario's zijn, die de grootste negatieve impact hebben: het scenario waarbij er sprake is van een huurbevrozing in 2024 en 2025 en het scenario waarbij de stijging van bouw- en onderhoudskosten structureel hoger uitvallen. Deze scenario's hebben, zowel op de kasstromen, als op de beleidswaarde (en daarmee de Solvabiliteit en LTV) een behoorlijke impact. De Aw spreekt in 2024 graag met u verder over de toegepaste scenario's.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Governance en beheersing organisatie – Verbindingen

WoonFriesland heeft nog één vennootschap als verbinding, te weten OBM B.V. De RvC houdt toezicht op deze vennootschap. Het betreft een houdstermaatschappij, waarin deelnemingen in andere besloten vennootschappen waren ondergebracht. In 2021 en 2022 is er geen sprake meer van andere deelnemingen. De Aw constateert dat er nog sprake is van liquide middelen in deze verbinding, waarmee er sprake is van een risico op weglek van maatschappelijk vermogen. De Aw ziet ook dat dit risico wordt onderkend vanuit de RvC. WoonFriesland heeft inmiddels aangegeven, dat zij het voornemen heeft om OBM B.V. in de eerste helft van 2024 te liquideren. De Aw blijft graag over de voortgang hiervan geïnformeerd.

Datum
7 november 2023

Ons Kenmerk
H662919

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.

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. Wanneer 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

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
7 november 2023

Ons Kenmerk
H662919

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:

- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Jaarplan 2023
- Concept Jaarplan 2024 en verder
- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Gesprekken 26 september 2023 met Bestuur en delegatie RvC
- Verslagen Zelfevaluaties RvC 2021 en 2022
- Div. informatie m.b.t. Buurblok
- Voorgaande oordelen Aw (incl. gespreksverslagen 30 november 2022)
- Uitkomst visitatie d.d. 22 augustus 2022, incl. bestuurlijke reactie
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW