



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1760  
Woningbouwvereniging "Reeuwijk"  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 4  
2810 AA Reeuwijk

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 8 november 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

8 november 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**

H674660

**Conclusie**

Op basis van het verrichtte onderzoek constateer ik op korte termijn een risico voor het werkapparaat van uw corporatie, wat kan leiden tot risico's op diverse onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u. Ik verzoek u wel mij op de hoogte te blijven houden van de ontwikkelingen op dit punt. Hieronder licht ik dat toe.

**Governance – Organisatie en Interne beheersing**

Sinds 1 januari 2021 werkt u volgens uw koersplan 2021-2024 samen met collega-corporatie Mozaïek Wonen om de continuïteit van uw dienstverlening en de kwaliteit van uw bedrijfsvoering te verbeteren. Stichting Mozaïek Wonen is ook werkzaam in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en was bereid om uw organisatie op een duurzame wijze te ondersteunen. Het werkapparaat is sindsdien ondergebracht bij Mozaïek Wonen. U bent als bestuurder wel in dienst van Wbv. Reeuwijk.

Het visitatierapport over de periode 2018 t/m 2021 gaat in op de samenwerking. De visitatiecommissie zegt: "Net als veel andere corporaties met een compact werkapparaat en een relatief klein aantal verhuureenheden was Wbv. Reeuwijk namelijk op zoek naar manieren om het hoofd te bieden aan de steeds veranderende opgaven. Hierbij speelt enerzijds dat de voordelen van een kleine corporatie, zoals de laagdrempeligheid en lokale bindingen behouden moeten blijven, maar dat de ontwikkelingen anderzijds vragen om verdergaande professionalisering en aandacht. Door het onderbrengen van het personeel bij Mozaïek Wonen blijft Wbv. Reeuwijk zelfstandig en behoudt men de lokale binding, maar is er ook de beschikking over de menskracht en beleidskracht van een veel grotere corporatie die bovendien deels in hetzelfde werkgebied actief is." De visitatiecommissie had al diverse voorbeelden vernomen waaruit bleek dat het goed van pas kwam dat Wbv. Reeuwijk met vragen of verzoeken nu bij een corporatie met specialistische kennis en ervaring terecht kon. Bijvoorbeeld over beleid inzake leefbaarheid of verduurzaming.

Conform de overeenkomst is de ondersteuning in opdracht van Wbv. Reeuwijk en stichting Mozaïek geëvalueerd door een extern bureau. De kwaliteit van de bedrijfsvoering is verbeterd (zie ook hieronder bij volkshuisvestelijke opgave). Aan de verbeterde kwaliteit van de bedrijfsvoering blijken echter hoge kosten verbonden. Deels zijn dit aanloopkosten, maar het gros is volgens het externe

bureau van structurele aard. De uitkomst van het onderzoek, 18 fte inzet van personeel voor de bedrijfsvoering voor 1060 woningen, vind ik geen efficiënte manier om met het maatschappelijk gebonden vermogen van een woningcorporatie om te gaan. De beheerkosten van Wbv. Reeuwijk liggen met 1965 euro per woongelegenheden ruim boven het landelijk gemiddelde, waarbij naar ik begriep Mozaïek Wonen niet de werkelijke kosten in rekening brengt.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Mozaïek Wonen heeft aangegeven de ondersteuning aan de huurders en woningen van Woningbouwvereniging Reeuwijk heel graag te willen voortzetten, maar dit voor de langere termijn niet te kunnen doen op basis van de huidige constructie. De ondersteuning trekt volgens Mozaïek Wonen een grote wissel op haar medewerkers: de inzet in capaciteit en denkkracht is hoger dan verwacht. Daarmee ontstaat op korte termijn een risico voor het werkapparaat voor uw corporatie, wat kan leiden tot risico's op diverse onderdelen van het beoordelingskader. U onderzoekt in overleg met de leden van uw vereniging en belanghebbenden welke opties er zijn voor de toekomstige bedrijfsvoering. U laat zich daarbij begeleiden door deskundigen.

**Datum**  
8 november 2023

**Ons Kenmerk**  
H674660

Tegen het weer zelf ter hand nemen van de bedrijfsvoering pleit de grote volkshuisvestelijke opgave voor Reeuwijk en de ontwikkelingen die vragen om verdergaande professionalisering. Gezien de opgave in het bestaande bezit is het de vraag of een kleine organisatie dit kan bolwerken, hetgeen ook consequenties heeft voor de zittende huurders. Dit wordt gevoeld door meerdere corporaties van vergelijkbare omvang als Wbv. Reeuwijk die moeite hebben om voldoende kwalitatief goed personeel te vinden, vast te houden en eventueel tijdelijk te vervangen bij uitval door bijvoorbeeld ziekte.

Ik verzoek u mij op de hoogte te blijven houden van de besluitvorming over de toekomst van de organisatie van Wbv. Reeuwijk.

### **Governance – De volkshuisvestelijke opgave**

Het portefeuillebeleid van Woningbouwvereniging Reeuwijk stelt dat er tot het jaar 2035 behoefte is aan uitbreiding met 140 eenheden tot ongeveer 1.200 verhuurbare eenheden. Wat betreft de bestaande woningvoorraad blijken uit de meerjarenbegroting (MJB) 2023-2027 ten opzichte van de MJB 2022-2026 fors gestegen onderhouds- en verbeteruitgaven. Die hogere begrootte uitgaven voor de bestaande voorraad sluiten aan bij de onderhoudsbegroting die dit jaar verder is geprofessionaliseerd en verankerd in de meerjarenbegroting. Er blijkt ook sprake van een relatief hoog aandeel van 12,3% woningen met een energielabel E, F of G. Verder is het in 2022 opgestelde energietransitiebeleid voor de investeringsbehoefte een belangrijke bouwsteen.

Uitvoering van de stevige vernieuwings- en uitbreidingsopgave leidt tot een toenemende druk op de LTV en ICR. Die opgave stelt ook hoge eisen aan de kwaliteit van uw organisatie. Gezien de nog onzekere toekomst van het werkapparaat van Reeuwijk verwacht ik dat u hiermee rekening houdt bij het opstellen van de MJB en bij het aangaan van grote verplichtingen.

### **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 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**  
8 november 2023

**Ons Kenmerk**  
H674660

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 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:

- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- dVi gegevens 2022
- Accountantsverslag 2022
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Managementletter 2022
- Rapport Evaluatie meerwaarde ondersteuning
- Gesprek met de bestuurder op 24 oktober 2023