



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2072
Stichting Waterweg Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 3
3130 AA Vlaardingen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 5 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum

5 december 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

H677068

Op 8 juni jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met

Namens de Aw waren aanwezig. Centraal in deze gesprekken stonden de bestuurderswissel, de voortgang van het ondernemingsplan en de situatie in de gemeente Vlaardingen om nieuwbouw te realiseren als onderdeel van de nationale prestatieafspraken. De nadere toelichting gaat in op deze onderwerpen, waaronder het mogelijk oppakken van volkshuisvestelijke opgaven in buurgemeente Maassluis. Verder bleek uit de gesprekken dat de visitatie onderhanden was, van de uitkomsten is gebruik gemaakt om het onderzoek over 2023 af te ronden.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken maak of interventies opleg.

Nadere toelichting

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Van februari tot oktober 2023 heeft de Raad van Commissarissen een interim bestuurder aangesteld, nadat de vorige bestuurder overstapte naar de 'nieuwe' Rotterdamse corporatie HEF Wonen. Naast het realiseren van continuïteit in besturing heeft de Raad deze periode aangegrepen om ervaringen en indrukken van interim bestuurder te betrekken in de werving van een nieuwe vaste bestuurder. Verder zijn deze indrukken gebruikt bij de vervolgstappen voor het realiseren van het ondernemingsplan. Dit leverde voor Waterweg Wonen een bevestiging op dat 'de organisatie er prima voor staat' en de lijn uit het ondernemingsplan kan worden doorgezet.

Ook kwam er een aantal mogelijke verbeteringen naar voren. Waterweg Wonen heeft veel ambitie in haar ondernemingsplan waartoe veel veranderingen in gang zijn gezet. Niet al deze veranderingen (op gebied van cultuur en leiderschap) zijn afgerond, het vraagt nog aandacht om deze wijzigingen te laten landen in de organisatie. Verder werd bevestigd dat Waterweg Wonen behoefte heeft aan 'meer strategisch werk en denkvermogen'. De managementposities en de wijze waarop

invulling wordt gegeven aan de 'leidinggevende' rol worden door Waterweg Wonen onderzocht. Ik verzoek u mij te informeren over (verdere) ontwikkelingen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Waterweg Wonen komt vanuit een periode van grote herstructurering en kan uit de huurinkomsten en (periodieke) verkopen van bezit haar investeringen in woningverbeteringen financieren. Op basis van het huidige beleidsplan 'Kompas Vastgoed 2022 - 2030' wordt ingezet op minder sloop, meer renovatie en een minder grote afname van bezit. Er is voorzien in de extra bouw van 500 nieuwbouwwoningen, in aanvullende investeringen op gebied van verduurzaming en woningverbetering en in een eenmalige huurverlaging in 2023 voor de laagste inkomens. Verder draagt Waterweg Wonen bij aan het vergroten van de veerkracht van inwoners van Westwijk (als onderdeel van een nationaal programma), dit in het verlengde van haar inzet op leefbaarheid en goede woningen in andere Vlaardingse wijken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 december 2023

Ons Kenmerk
H677068

Waterweg Wonen loopt tegen grenzen aan om haar volkshuisvestelijke ambitie te realiseren. Gemeente Vlaardingen zet vooral in op woningen voor de midden- en hogere inkomens en minder op het toevoegen van sociale huurwoningen. Waterweg Wonen krijgt weinig grondposities voor nieuwbouw aangeboden. Na afstemming met huurders, beide gemeenten en collega woningcorporaties heeft Waterweg Wonen besloten om te onderzoeken of zij bij kan dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in buurgemeente Maassluis. Bijvoorbeeld door nieuwbouwwoningen te realiseren of door woningen over te nemen van een collega woningcorporatie.

Kennismaking en vooruitblik

Begin 2024 is er een afspraak gepland met de nieuwe bestuurder om kennis te kunnen maken. Daarbij wil ik verder ingaan op het realiseren van het ondernemingsplan en de volkshuisvestelijke doelen van Waterweg Wonen zoals in deze brief naar voren komt.

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. De Aw heeft in juni een leidraad opgesteld voor realistisch begroten. 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. 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
5 december 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
H677068

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 vervolgafspraken, 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
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Ondernemingsplan
- Tertiaalrapportage, vacature directeur bestuurder Waterweg Wonen