



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1842
Woningstichting De Woonplaats
t.a.v. het bestuur
Postbus 23
7500 AA Enschede

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 11 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

11 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

H676630

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek 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.

In 2023 heeft u alle resterende derivaten met break clauses afgekocht. Deze afkoop markeert het einde van een lange periode waarin de derivatenportefeuille het financiële en volkshuisvestelijke beleid van de Woonplaats domineerde. De afkoop heeft geleid tot verlaging van het financiële risicoprofiel van uw corporatie. Door de afkoop zijn ook meer mogelijkheden ontstaan voor het voorzien in de volkshuisvestelijke opgave in uw werkgebied. Hieronder licht ik dat toe.

Financiële continuïteit en volkshuisvestelijke opgave

De vermogenspositie van de Woonplaats is gezond. Aan alle financiële ratio's van het WSW en de Aw wordt in de 5-jaarsprognose (ruim) voldaan. De afkoop van de derivatenportefeuille heeft ertoe geleid dat de financiële prognoses meer stabiel en robuust zijn geworden. Daarbij is ook het liquiditeitsrisico sterk afgenomen.

2023 is voor u een transitiejaar om het recent gewijzigde volkshuisvestelijke beleid tot uitvoering te brengen. Op basis van uw ondernemingsplan uit 2021 heeft u in juni 2022 een portefeuilleplan opgesteld met uw ambities voor de samenstelling van uw woningportefeuille. Hierin is opgenomen dat een groei van de voorraad met 765 woningen in 10 jaar gewenst is. Tevens wordt de duurzaamheidsopgave benoemd om richting 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daar bovenop heeft u samen met de Gemeente Enschede en woningcorporatie SJHT de ambitie om binnen twee jaar in totaal ongeveer 200 extra woningen toe te voegen aan het sociale en middensegment

U gaf aan dat in de (concept) begroting 2024 de uitkomsten van het portefeuilleplan, de Nationale Prestatieafspraken en de prestatieafspraken in uw kerngemeenten Aalten, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede zijn ingerekend. Volgens de huidige inzichten zijn die voor de eerste 5 jaar financieel haalbaar, waarbij er ruimte is voor bijsturing. Bijsturing zal wel ten koste gaan van het realiseren van de prestatieafspraken.

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 besteedt in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk gebonden vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. De realisatiegraad in 2023 is volgens u hoog. Er zijn veel projecten gestart en u neemt initiatieven om de realisatie van nieuwbouw te versnellen. Zo wilt u het samen met de gemeente Enschede "versneld bouwen" op vier locaties voor elkaar krijgen om vanaf nul tot realisatie tot ongeveer 200 woningen in twee jaar te komen. Uw jaarverslag over 2022 is in opzet en structuur gebaseerd op de strategische doelen in uw ondernemingsplan. Daarmee legt u op heldere wijze verantwoording af over uw resultaten.

Organisatie

De realisatie van uw ondernemingsplan vraagt ook het nodige van uw organisatie. Daarvoor heeft u belangrijke stappen gezet. Om dicht bij uw huurders te staan bent u in 2021 overgegaan tot gebiedsgericht werken. Al uw gebiedsteams hebben hun definitieve invulling gekregen.

In oktober 2021 heeft u een medewerkersonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat de Woonplaats hoog scoort op de onderdelen eigenaarschap en betrokkenheid. U besteedt veel aandacht aan soft controls in de organisatie. KPMG heeft voor u in 2023 een onderzoek daarnaar uitgevoerd. Ook op het onlangs gehouden medewerkersonderzoek scoort u nog steeds goed. U ziet kansen voor verbetering door het verhogen van de aanspreekbaarheid (leren aanspreken, feedback geven en lef tonen) in de organisatie. U bent voornemens u daarbij te laten ondersteunen door een extern bureau, dat ook een nieuw leiderschapsprogramma voor u ontwikkelt.

In 2022 is door u ook het proces van strategische personeelsplanning ingezet.

U gaf aan dat de organisatie klaar is voor de uitvoering van zowel het nieuwbouwprogramma als de verbeter- en duurzaamheidsopgave.

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,

COÖRDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 december 2023

Ons Kenmerk
H676630

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
11 december 2023

Ons Kenmerk
H676630

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:

- dPi gegevens 2022
- Managementletter 2022
- Jaarverslag 2022
- dVi gegevens 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprek met de bestuurder en [REDACTED] op 29 november 2023