



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0272
Wassenaarsche Bouwstichting
t.a.v. het bestuur
Postbus 2018
2240 CA Wassenaar

Datum 12 december 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 die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 22 november 2023 met u, de [REDACTED] en twee leden van de Raad van Commissarissen (RvC) meegenomen.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Organisatie

Op 1 november 2023 bent u gestart als nieuwe directeur-bestuurder van de Wassenaarsche Bouwstichting (WABS). U bent de opvolger van de interim-bestuurder die vanaf 1 april 2023 werkzaam was bij WABS en welke op zijn beurt de opvolger was van de vorige bestuurder die met pensioen is gegaan.

WABS heeft de ambitie om te groeien, verder te professionaliseren en sterker te worden. In dat kader streeft de corporatie naar samenwerking met andere corporaties in Wassenaar en Westland. Hierbij vindt u het belangrijk om goed te beoordelen welke toegevoegde waarde samenwerking heeft voor WABS en de andere corporaties. Samenwerking is voor u geen doel op zich. Door de RvC wordt van u gevraagd de visie/ambitie van WABS opnieuw te bepalen en te vertalen naar een toekomstplan.

Begin 2022 zijn ten gevolge van de misgelopen fusiebesprekingen met Wonen Wateringen twee RvC-leden afgetreden. Daarnaast is in 2022 een commissaris vertrokken die aan het einde van zijn tweede termijn zat. In de ontstane vacatures zijn in 2022 drie nieuwe commissarissen benoemd. Dit heeft binnen de RvC van vier leden geleid tot een nagenoeg volledig nieuwe samenstelling. Desgevraagd is aangegeven dat de relatie binnen de RvC goed is en er goede inhoudelijke discussies plaatsvinden.

Door de misgelopen fusiebesprekingen, de wijzigingen in de RvC en de periode waarin een interim-bestuurder actief was, spreekt de RvC de hoop uit dat er na een onrustige periode voor WABS er nu weer een tijd aanbreekt waarin WABS zich weer volledig kan richten op de toekomst van de organisatie en haar volkshuisvestelijke taken. Ik zal dat de komende jaren met belangstelling blijven volgen.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]
[REDACTED]@ilent.nl

Datum

12 december 2023

Ons Kenmerk

H658634

Volkshuisvestelijke opgave

WABS is actief in de gemeenten Wassenaar en Westland en heeft circa 3.100 verhuureenheden. Ondanks de plannen in de Regionale Woondeal Haaglanden, blijft het een uitdaging om hierover met beide gemeenten afspraken te kunnen maken. Beide gemeenten zijn terughoudend waar het gaat om de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Het bezit van WABS in de gemeente Westland betreft de woningen die eind 2020 zijn overgenomen van voormalig corporatie Vestia. Voor het plan om in deze gemeente het bezit de komende jaren uit te breiden met 200 flexwoningen heeft de gemeenteraad uiteindelijk geen toestemming gegeven. Dit was het grootste project dat in de meerjarenbegroting 2023-2027 was opgenomen. De beperkte toename van het bezit in de gemeente Wassenaar wordt met name gerealiseerd door te verdichten bij sloop-nieuwbouwprojecten. Daarnaast is de verwachting dat er de komende jaren gebouwd kan worden op de locatie Kerkehout waar zich nu nog sportvelden bevinden.

WABS beschikt over voldoende financiële middelen om nieuwbouw te kunnen plegen. Voor de locaties bent u afhankelijk van medewerking van de beide gemeenten. Voor de realisatie van de voorgenomen flexwoningen in de gemeente Westland is dat de bottleneck gebleken. Het is (nog) niet gelukt om prestatieafspraken te maken die 30% sociale nieuwbouw mogelijk maakt. Ik verwacht dat u in de verantwoording ingaat op dit onderwerp.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met het uitfaseren van de E,F,G-labels, zowel door verduurzaming als sloop van woningen. Een onzekerheid hierbij is de nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie vanaf 2023. De kans bestaat dat woningen die nu nog label D hebben, met de nieuwe methode label E krijgen. Voor die woningen zal dan opnieuw moeten worden beoordeeld of het loont om deze woningen te verduurzamen of dat er alsnog sloop zal moeten plaatsvinden.

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,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 december 2023

Ons Kenmerk
H658634

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
12 december 2023

Ons Kenmerk
H658634

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:

- dVi gegevens 2022
- dPi 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
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek bij corporatie op 22 november 2023