



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1122
Rijswijk Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 195
2280 AD Rijswijk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 14 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

14 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

H662616

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Er is geen aanleiding om interventies op te leggen.

In het onderzoek zijn wel enkele aandachtspunten geconstateerd die ik in deze brief nader toelicht.

Daarnaast hebben we de volgende afspraken gemaakt voor de komende periode in de aanloop naar de beoordeling 2024:

1. Om (nader) kennis te maken met de (nieuwe) leden van de RvC is afgesproken dat een gesprek zal worden gepland met de voltallige RvC in het voorjaar van 2024. De Aw bespreekt dan ook graag de actuele ontwikkelingen voor het interne toezicht met de RvC.
2. In het voorjaar 2024 bekijkt de Aw graag een deel van het vastgoed van Rijswijk Wonen onder begeleiding van ██████████. Onze interesse gaat hierbij uit naar zowel behaalde successen als grote uitdagingen voor de toekomst.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Om (nader) kennis te maken met de (nieuwe) leden van de RvC is afgesproken dat een gesprek zal worden gepland met de voltallige RvC in het voorjaar van 2024. De Aw bespreekt dan ook graag de actuele ontwikkelingen voor het interne toezicht met de RvC.

Financiële continuïteit

De financiële positie van Rijswijk Wonen is gezond. Alle financiële ratio's bewegen zich in de prognoseperiode tot 2027 (ruim) binnen de normen. Dit stelt Rijswijk Wonen in staat om invulling te geven aan een ambitieuze portefeuillestrategie, die aansluit op de grote investeringsopgave in het werkgebied. Rijswijk Wonen pakt met de portefeuillestrategie het oude bezit aan met sloop, nieuwbouw en grootschalige renovatie.

Op de langere termijn staan de ratio's wel onder druk door de ambitieuze plannen. Rijswijk Wonen is zich hiervan bewust en wil daarom ruimte houden om bij te

kunnen sturen. Hiervoor heeft u de mogelijke bijsturingsopties in kaart gebracht. Ik beoordeel het risico voor dit onderdeel daarom als laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

De huidige portefeuillestrategie 2021-2030 is in oktober 2022 herijkt. In de periode 2020-2022 zijn 278 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Voor de periode 2023-2030 zijn nog 914 nieuwbouwwoningen gepland (excl. sloop). De portefeuillestrategie is opgesteld op basis van het Koersplan 2021-2025. In 2024 zal Rijswijk Wonen de voorbereiding van een nieuw koersplan opstarten. Dat is een belangrijke reden geweest om de visitatie over de periode 2019 tot en met 2023 uit te stellen naar 2024. De uitkomsten van de visitatie sluiten zodoende beter aan bij de het nieuwe koersplan. Volgens artikel 53a van de Woningwet dient ten minste eenmaal per vier jaar een visitatie te worden verricht. Aangezien de aansluiting bij het nieuwe koersplan niet geldt als een bijzondere omstandigheid om de termijn van vier jaar met een jaar te verlengen of op te schorten, betekent dit dat de volgende visitatie uiterlijk in 2027 moet worden afgerond.

Rijswijk Wonen heeft deelgenomen aan de kopgroep 3-compartimentenmodel. In dit model staan de eigen kasstromen centraal en is het mogelijk om vanuit de eigen financiële doelstellingen te sturen op het borgen van een duurzaam verdienmodel. Rijswijk Wonen geeft aan dat het model een andere bril biedt waarmee naar de bedrijfsvoering wordt gekeken.

Met belangstelling zal ik de voorbereiding van uw nieuwe koersplan, de gevolgen voor de portefeuillestrategie, het realiseren van een duurzaam bedrijfsmodel, de bijsturingsopties en de effecten hiervan op de financiële ratio's voor de lange(re) termijn volgen. Ik ga hierover graag met u in gesprek in de komende periode.

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. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

■■■■■■■■■■

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 december 2023

Ons Kenmerk
H662616

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
14 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
H662616

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:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Portefeuillestrategie, inclusief herijking
- Presentatie Rijswijk Wonen tijdens bezoek en kennismaking bestuurder ■■■■■
- Antwoorden Rijswijk Wonen op aanvullende schriftelijke vragen Aw