



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1893
Woonstichting Valburg
t.a.v. het bestuur
Wageningsestraat 45
6671 DB Zetten

**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

H662621

Conclusie

Bij uw corporatie is een nader onderzoek uitgevoerd op verschillende onderdelen. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader. Op het onderdeel Governance – besturing – Kwaliteit intern toezicht beoordeel ik het risico op midden.

Toezichtafspraken

U houdt mij proactief op de hoogte van de opvolging van de punten genoemd in het eerder opgelegde herstelplan.

Verscherpt Toezicht

Vanaf 26 april 2023 staat Woonstichting Valburg onder verscherpt toezicht.

In de periode oktober 2022 tot heden voerde ik diverse gesprekken met het bestuur, (interim) Raad van Commissarissen (RvC) en medewerkers. Betreffende gesprekken geven mij een positieve indruk en vertrouwen dat Woonstichting Valburg op de goede weg is.

Governance – besturing - kwaliteit intern toezicht

Aanleiding tot het opleggen van verscherpt toezicht was het voornemen tot opstappen van de voltallige RvC vanwege verschillen van inzicht. Er was sprake van beschadigd vertrouwen tussen de RvC leden. Hierdoor was de kwaliteit en continuïteit van het interne toezicht niet langer gewaarborgd. Als onderdeel van het verscherpt toezicht is het maken van een herstelplan opgelegd. De voortgang van de uitvoering van dit herstelplan wordt door de Aw gemonitord. Het doel van het opleggen van verscherpt toezicht en het herstelplan is het herstellen van voldoende vertrouwen in het functioneren van het interne toezicht en de governance van Woonstichting Valburg in brede zin. Dit betekent in de eerste plaats dat zo snel mogelijk wordt voorzien in de benoeming van een voltallige nieuwe RvC.

Per 16 juni 2023 is de voormalige RvC in zijn geheel opgestapt. Op die dag werd een interim [REDACTED] RvC benoemd en op 5 juli 2023 werd een interim lid RvC benoemd. Het herstelplan is inmiddels gemaakt en het werven en selecteren van een nieuwe RvC is in werking. De statuten zijn inmiddels vastgesteld door de interim RvC en zijn goedgekeurd door de Aw. Ik heb er vertrouwen in dat de punten uit het herstelplan opgevolgd zullen worden. Ik zal de voortgang blijven monitoren en ik verwacht dat u mij proactief op de hoogte houdt van de ontwikkelingen in deze.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Sturing en beheersing – governance signalen

Woonstichting Valburg is een corporatie met een beperkte omvang. Vertrek, langdurig verlof of uitval van een werknemer betekent dat de werkdruk stijgt en bepaalde zaken uitstel behoeven. Hierin zit een kwetsbaarheid. Dit was bijvoorbeeld zichtbaar ten tijde van de aanlevering van de laatste dVi gegevens. Ook is het aantrekken van nieuwe medewerkers moeilijk voor een kleine corporatie in een tijd waar de vraag naar arbeid hoog is en het aanbod laag. Ik geef u de aanbeveling mee om na te denken over de borging van de verschillende werkzaamheden zonder dat daardoor de werkdruk voor medewerkers (teveel) wordt verhoogd. Ook in het licht van de grote opgave waarvoor corporaties en ook Valburg staan (grote investeringen in duurzaamheid, nieuwbouw etc.), is de kwetsbaarheid van de organisatie iets waar ik aandacht voor vraag. Ik ga hier in het kader van mijn beoordeling volgend jaar graag met u en de nieuwe RvC over in gesprek.

Datum
14 december 2023

Ons Kenmerk
H662621

Financiële continuïteit

In de meerjarenbegroting en dVi/dPi geeft u aan dat er ruimte zit tussen de opgave en de ambities van Valburg (in combinatie met de vertaling van de Nationale Prestatieafspraken) en de mogelijkheden tot realisatie. Niet alles kan tegelijk. De ICR van Woonstichting Valburg beweegt in 2024 en 2026 steeds dichter richting de norm. De oorzaak hiervoor zijn de hoge onderhoudslasten en renovaties in die jaren. De MJB wordt jaarlijks herijkt en beoordeeld, maar in de MJB 2023 kiest u bewust voor om nog geen corrigerende maatregelen op te nemen om op die manier een signaal af te geven aan de stakeholders hoe kapitaalintensief de renovatieopgave is richting CO2 neutraal. U geeft aan dat bijsturingmogelijkheden zijn onderzocht en dat deze tijdig ingezet zullen worden wanneer blijkt dat de ratio's in de knel komen. Deze eventuele bijstelling zal plaatsvinden binnen het begrotingsproces. Ik zal dit volgen.

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 interim 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
14 december 2023

Ons Kenmerk
H662621

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
H662621

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
- 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
- Documenten inzake Verscherpt Toezicht
- Gesprekken met de (interim) RvC
- Gesprekken met de bestuurder
- Gesprek met een aantal medewerkers