



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2038
Woningbouwvereniging Gelderland
t.a.v. het bestuur
Van Lawick van Pabststraat 2
6814 HH Arnhem

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 18 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

18 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

H675325

In mijn beoordeling heb ik ook de informatie uit ons overleg op 4 december 2023 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.

Ontwikkelingen

Begin dit jaar is een ██████████ benoemd die, als alles volgens plan verloopt, in het voorjaar van 2024 de huidige bestuurder zal opvolgen. De bestuurlijke continuïteit is hiermee gewaarborgd.

Door het specifieke karakter van Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) en de geringe omvang is het bedrijfsmodel kwetsbaar. Zo draagt WBVG het volledige exploitatierisico van de beheercontracten en kunnen de huren alleen bij de jaarlijkse huurverhogingen worden aangepast en niet bij mutatie. Omdat WBVG gezien haar financiële mogelijkheden alleen groeit door beheer van de panden van andere corporaties, wordt de afhankelijkheid van andere corporaties steeds groter. U bent zich samen met de RvC voldoende bewust van de kwetsbaarheid. Bij het afsluiten van nieuwe beheercontracten is er voldoende aandacht voor het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor WBVG.

Een belangrijke opgave is de verduurzaming van de eigendomspanden. Hiermee is dit jaar een start gemaakt. De panden die slechter scoren dan label C (50% van dit bezit) zullen worden verduurzaamd tot minimaal label C. De financiering hiervoor is al eerder aangetrokken en u gaf in ons gesprek aan dat deze financiering voldoende is voor de verduurzamingsopgave. De beheerpanden voldoen allemaal al aan minimaal label C. De plannen zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. De financiële ratio's voldoen in de prognose-jaren aan de normen, waarbij de ICR het meest kwetsbaar is.

De afgelopen tijd hebt u de contacten met de gemeente Arnhem aangehaald. Samen met de gemeente, banken, zorg/welzijnsinstellingen en collega-corporaties is een onderzoekstraject gestart om o.a. in beeld te krijgen hoe groot de behoefte aan collectieve woonvormen is. Hierbij wordt ook gekeken naar de bouwopgave vanuit de regionale woondeal. U bent positief over deze samenwerking.

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
18 december 2023

Ons Kenmerk
H675325

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
- 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
- Meest recente brieven WSW
- Overleg op 4 december 2023