



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2058
Stichting Woonin
t.a.v. het bestuur
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

**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

H663295

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Waarbij ik eraan hecht op te merken dat vooral uw inzet om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren in positieve zin opvalt.

Toezichtafspraken

- Draag er zorg voor dat bevindingen van ██████████ tijdig worden opgepakt. De Aw zal dit signaal het komende jaar blijven monitoren

Aandachtspunt

- Een natuurlijke relatie tussen controlfunctie en Raad van Commissarissen (RvC) draagt bij aan tijdig contact wanneer dat noodzakelijk is. Ik geef u in overweging de huidige vormgeving van dit contact gezamenlijk te evalueren en – waar nodig – te intensiveren.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 6 december 2022 zijn een aantal vervolgspraken gemaakt over onder meer gesprekken met ██████████, het bestuur en RvC. Met deze brief vindt de terugkoppeling van deze gesprekken plaats.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur en intern toezicht

Op 4 december 2023 heb ik met u en (een delegatie van) de RvC onder meer gesproken over het functioneren van de RvC, de relatie bestuur en RvC, de nieuwe fusieorganisatie Woonin en de relatie met belanghebbenden. Uw RvC heeft aangegeven dat zij in de nieuwe samenstelling inmiddels goed op elkaar zijn ingespeeld. Daarbij hebben wij met uw RvC tevens stil gestaan bij het aanstaande vertrek en de opvolging van ██████████ van uw RvC. Uit het onderzoek door de Aw komt het beeld naar voren dat Woonin een grote en over het algemeen goed functionerende organisatie heeft. Dit vergt van uw RvC voldoende scherpheid zonder daarbij te dicht op het bestuur te gaan zitten. Uw RvC heeft drie commissies. Uw RvC streeft er continu naar de toegevoegde waarde van de commissies ten opzichte van de reguliere RvC te vergroten door vanuit meerdere perspectieven toezicht te houden en zo tot een meer 'next level' meta toezichthouden te komen. Daarnaast hebben wij met u en uw RvC gesproken over de stand van zaken rond

de fusie. De formele kant van de samenvoeging van beide fusiepartners is goed verlopen. Zo zijn de medewerkers zonder één bezwaar geplaatst in de nieuwe Woonin organisatie. Toch bleken de cultuurverschillen tussen Mitros en Viveste groot. Zo is bij Woonin (net als bij het voormalig Mitros) het projectteam verantwoordelijk voor grote investeringen rond onderhoud en nieuwbouw. Bij fusiepartner Viveste was dit een verantwoordelijkheid van de gezamenlijke organisatie. Onder meer door hier in aanwezigheid van bestuur en RvC het 'eerlijke verhaal' over te vertellen en hier onderlinge gesprekken over te voeren – waarin ook kritiek gedeeld kan en mag worden – werkt u aan een gezamenlijk Woonin.

Voorts hebben wij met u en de RvC gesproken over de relatie met belanghebbenden. Wat betreft de relatie met de huurder(s) hebben wij evenals vorig jaar gesproken over de omgang met klachten. De rol van uw monteurs is hierbij van groot belang. Zij zijn uw oren en ogen in de wijk en u en uw RvC hebben oog voor deze cruciale positie in de relatie tussen huurder(s) en verhuurder. Goede sociale- en communicatieve vaardigheden richting huurders is een belangrijk criterium bij de werving en selectie van nieuwe monteurs. Dit laat onverlet dat als een huurder bijzondere verzoeken of wensen heeft, het antwoord en de eventuele oplossing hiervoor volgens u niet altijd vanzelf tot stand komt. Daarom bespreekt u elke maand in het directieoverleg een casus waarin het fout is gegaan. U wilt elkaar in de organisatie stimuleren dat er altijd iemand in de keten opstaat die niet van het bijzondere verzoek van de huurder is maar het verzoek wel oppakt.

Daarnaast hebben wij mede naar aanleiding van de uitkomst van de meest recente visitatie met u gesproken over de relatie met de overige belanghebbenden, de gemeente en de beeldvorming in de (sociale)media. U heeft in dit verband aangegeven dat u en de RvC zich ervan bewust zijn dat de externe beeldvorming over Woonin niet altijd overeenkomt met de feitelijke realisatie en de formele verantwoording daarover. U voert hier als RvC en bestuur het gesprek over. In dit verband heeft u onder meer aangegeven dat u de gekozen koers vasthoudt om de volkshuisvestelijke opgave voor huurders en toekomstige huurders in de regio Utrecht te kunnen realiseren, maar dat u successen meer mag uitdragen om zo een ander perspectief te bieden aan berichtgeving op en in (sociale)media.

Tot slot hebben wij nog kort met u stilgestaan bij het onderwerp integriteit. Integriteit bestaat uit preventie, signalering en handhaving. U heeft een extra vertrouwenspersoon aangenomen en wanneer er sprake is van (mogelijke) integriteitschendingen dan kunt u onderbouwd aangeven wat u daartegen onderneemt. Bovendien heeft u dit jaar de "Negen gouden regels" van de integriteitscode van voormalig Mitros geactualiseerd. De komende periode richt u zich op de implementatie van en communicatie over deze code.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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 daarom de komende tijd meer aandacht voor transparante verantwoording door 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.

In dat kader hebben wij op 26 juni 2023 met u, [REDACTED] stil gestaan bij de stand van zaken rond het toen nog op te stellen nieuwe ondernemingsplan en financieel beleidsplan en de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave waar Woonin zich voor gesteld ziet. Op basis van dit gesprek, de meest recente dPi en dVi en de daarbij ingediende onderliggende stukken heb ik onderzoek gedaan naar de wederkerigheid van de prestatieafspraken, het realiteitsgehalte van de (meerjaren)begroting en de inzet

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 december 2023

Ons Kenmerk
H663295

van het vermogen. Uit dit onderzoek blijkt onder meer dat Woonin een heldere visie heeft op (realistisch) begroten en inzet van volkshuisvestelijke middelen. Daarnaast heeft u samen met de andere corporaties in Utrecht stevig ingezet op wederkerige prestatieafspraken met de gemeente Utrecht. Daarbij zijn onder meer afspraken gemaakt over de wijze waarop u het komende jaar omgaat met de verkoop van woningen. Tot slot constateer ik dat de realiseerbaarheid van de nieuwbouw van Woonin ruim boven het sectorgemiddelde ligt. Hieruit volgt dat de Aw uw inzet ziet en onderschrijft. U neemt verantwoordelijkheid en spreekt andere partijen aan op hun verantwoordelijkheid en levert zo een stevige bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave waar de sector zich voor gesteld ziet. In het toezichtgesprek op 4 december 2023 heb ik met u afgesproken dat u mij het inmiddels vastgestelde nieuwe ondernemingsplan, financieel beleidsplan en portefeuilleplan toestuurt. Deze heb ik inmiddels van u ontvangen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 december 2023

Ons Kenmerk
H663295

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Bij de toezichtgesprekken op 4 december 2023 hebben wij tevens gesproken met [REDACTED]. Wij hebben met [REDACTED] gesproken over de werkwijze en positie van de controlfunctie, de organisatie van Woonin na de fusie en de uitkomsten van het bureauonderzoek door de Aw. [REDACTED] heeft volgens het organisatiemodel een voldoende onafhankelijke positie in de organisatie en rapporteert over [REDACTED] bevindingen via Audit Compliance en Risk (ACR)-rapportages. Een belangrijk onderdeel van het werk van [REDACTED] bestaat uit het organiseren van het risicomanagement in de organisatie en het schrijven van reflecties op de door de tweede lijn getoetste directiestukken ten behoeve van het directieteam en het bestuur. [REDACTED] ziet daarnaast de stukken bestemd voor de auditcommissie en alle stukken voor de RvC. Minimaal 1 keer per jaar vindt er een één op één gesprek plaats met de RvC. Hierbij is de afgelopen keer op verzoek van de RvC gesproken over de effectiviteit van het formeel en informeel risicomanagement na de fusie. [REDACTED] heeft volgens de Woningwet een eigenstandige onafhankelijke functie en ressorteert direct onder het bestuur. Daaruit volgt tevens een directe lijn naar de RvC. Een natuurlijke relatie tussen controlfunctie en RvC is daarbij een randvoorwaarde. Voorgaande werkwijze met één jaarlijks gesprek met de RvC roept bij de Aw wel de vraag op in hoeverre de [REDACTED] in voldoende mate is aangesloten bij de RvC en in positie gebracht kan worden wanneer dat noodzakelijk is. Ik geef u in overweging om deze huidige vormgeving gezamenlijk te evalueren. Volgens [REDACTED] is de fusie goed verlopen en staan de fusiedoelen nog op de agenda. Een uitdaging ligt net als door u en de RvC is aangegeven in het vinden van aansluiting met elkaar na de fusie. Woonin heeft volgens [REDACTED] een 'doe-cultuur' en realisatiekracht zit in de genen van de organisatie. Samenwerking en elkaar aanspreken in- en extern is daarbij het belangrijkste. Deze stijl van werken bepaalt ook de beeldvorming van Woonin naar buiten toe. Tot slot hebben wij met [REDACTED] gesproken over de interne auditfunctie. Deze functioneert op zichzelf adequaat volgens uw accountant, maar bevindingen van [REDACTED] zouden te lang open blijven staan. De Aw vraagt bij u om aandacht voor dit signaal van uw accountant en zal dit signaal het komende jaar blijven monitoren.

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
18 december 2023

Ons Kenmerk
H663295

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

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
H663295

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 vervolgfspraken, 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
- Meeste recente zelfevaluaties Woonin, Mitros en Viveste