



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0363  
Stichting Woonconcept  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 154  
7940 AD Meppel

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 27 december 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

[REDACTED]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

27 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**

H659207

**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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik de volgende toezichtafspraken met u.

**Toezichtafspraken**

Ik ga ervan uit dat u mij proactief informeert over de oplossingsrichtingen, de voorgenomen keuzes en volkshuisvestelijke opgave voortkomend uit het onderzoek naar de mogelijkheden van omliggende woningcorporaties om Woonconcept te kunnen helpen bij de opgave in haar bezit en werkgebied. Dit geldt eveneens voor ontwikkelingen bij uw verbinding Woonconcept Onroerend Goed B.V..

**Financiële continuïteit en Governance Volkshuisvestelijk belang**

In ons gesprek nam u mij mee in de uitdagingen waar Woonconcept voor staat. Uw jaarplan & financiële meerjarenbegroting 2024 voldoen aan de gestelde ratio's van Aw/WSW. U signaleert dat Woonconcept over te weinig financiële middelen beschikt om op termijn haar deel van de volkshuisvestelijke opgave, met name verduurzaming en uitbreidingsnieuwbouw, in haar bezit en werkgebied volledig uit te voeren. Daarom onderzoekt u, samen met de omliggende woningcorporaties, hoe de gezamenlijke investeringscapaciteit optimaal ingezet kan worden om de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied te realiseren. Ik waardeer uw gezamenlijke inspanning en verzoek u mij proactief te informeren over de voortgang en uitkomsten.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

In 2023 stond u stil bij de vraag welk type organisatie nu het beste past bij de maatschappelijk doelen en uitdagingen die de organisatie zich stelt. U stelde afgelopen jaar een visie op de organisatie-inrichting en -ontwikkeling op. U zocht naar een gezamenlijk gedragen visie op de organisatie, leiderschap en organisatiecultuur. Door onder andere inloopbijeenkomsten heeft u uw medewerkers betrokken en geïnformeerd over de gewenste organisatieontwikkeling. Woonconcept wil een netwerkorganisatie zijn waarbij de verantwoordelijkheden laag in de organisatie liggen, er sprake is van dienend leiderschap, vertrouwen, samenwerken en persoonlijke ontwikkeling belangrijke kenmerken en waarden zijn. In het najaar 2024 plan ik een afzonderlijke afspraak

met het u, uw Raad van Commissarissen en het MT waarbij onder andere de voortgang en resultaten van deze organisatie-inrichting en -ontwikkeling onderwerp van gesprek zal zijn.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen**

Uit ontvangen informatie blijkt dat de business case van Woonconcept Onroerend Goed B.V. vanwege diverse oorzaken is veranderd. Met de gemeente Meppel werkt u aan een (financiële) oplossing. Op basis van de ontvangen informatie constateer ik dat de situatie binnen Woonconcept Onroerend Goed B.V. uw volle aandacht heeft. Ik classificeer het risico als laag maar verzoek ik u mij proactief te informeren over actuele ontwikkelingen.

### **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**  
27 december 2023

**Ons Kenmerk**  
H659207

## 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**  
27 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**  
H659207

### 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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Verkenning samenwerking Zuidwest Drenthe Woonconcept
- Advies organisatieontwikkeling
- Jaarplan & financiële begroting 2024
- Gesprek bestuurder, [REDACTED]