



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0571  
Stichting Woonpunt  
t.a.v. het bestuur  
Leidenlaan 18  
6229 EZ Maastricht

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 3 januari 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

3 januari 2024

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**

H628729

**Conclusie**

In de toezichtbrief van 15 juli 2022 heb ik zowel positieve punten als aandachtspunten benoemd. In deze brief licht ik de voortgang op enkele punten voor zover relevant kort toe. Samengevat is mijn beeld dat de kwaliteit van de besluitvorming en governance is verbeterd.

De grote uitdaging voor Woonpunt is om koersvast te blijven en tempo te genereren. Ik heb het vertrouwen dat de opgaven en ontwikkelingen conform uw eigen toezeggingen worden gerealiseerd. Dit betekent dat ik met ingang van komend jaar regulier toezicht houd op Woonpunt.

Ik maak met u de volgende toezichtafpraak:

- Ik verzoek u de uitkomsten van de zelfevaluatie RvC over 2023 met mij te delen.

Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

**Kwaliteit bestuur en het realiseren van opgaven**

Mijn beeld is dat onder uw leiding de rust in de organisatie is teruggekeerd. Uw managementstijl (o.a. koersvast met voldoende aandacht voor de mens) past bij Woonpunt. Dit wordt ook bevestigd door uw Raad van Commissarissen. Het WSW ziet een bestendige lijn in uw beleid. Daarnaast merkt de visitatiecommissie in haar rapport van 2023 op dat u zich nu beter kunt richten op de realisatie van de maatschappelijke opgaven doordat de "organisatorische en financiële randvoorwaarden zodanig zijn ingevuld". In de komende jaren moet blijken of de organisatie gereed is voor het realiseren van haar vastgoedplannen.

**Kwaliteit intern toezicht**

Eind 2022 is de ██████████ RvC gestart. Tijdens het kennismakingsgesprek sprak ██████████ open en transparant over ██████ eerste waarnemingen en ██████ manier van voorzitten. ██████████ stuurt op meer individuele ruimte en inbreng van de raad. Deze aspecten nam ik waar tijdens het meest recente gesprek met de RvC. Ik verwacht dat u dit niveau vasthoudt en optimaliseert en blijf daarover met u jaarlijks in gesprek. Begin 2024 is de zelfevaluatie onder begeleiding van een externe gepland. Ik verzoek u om de uitkomsten van deze zelfevaluatie met mij te delen.

### **Bedrijfsmodel en volkshuisvestelijk belang**

U heeft enkele wijken met (relatief) veel eenzijdig bezit. Dit brengt risico's ten aanzien van de verhuurbaarheid op termijn en vermindering van leefbaarheid met zich mee. Door het transformeren van uw bezit, bestaande uit verduurzaming en een beperkte sloop-en nieuwbouw, wilt u deze risico's verder beheersen.

Het WSW is positief over de ontwikkelingen zowel ten aanzien van de kwaliteit van de portefeuillestrategie en het beleid als over de stabiliteit in de organisatie. Dit komt overeen met mijn waarnemingen.

Ruim een kwart van uw vastgoedbezit heeft een E,F of G energielabel. Om te voldoen aan de nationale prestatieafspraken wordt het bezit met deze labels versneld verduurzaamd. Dit brengt kansen en risico's met zich mee. De Aw heeft in 2023, in het kader van een thematisch onderzoek naar het uitfaseren van deze labels, met u hierover gesproken. Uit het onderzoek blijkt onder meer dat u de opgave scherp in beeld heeft en een gedegen plan is opgezet om de EFG labels uit te faseren. De risico's zijn in beeld en er zijn mitigerende maatregelen genomen. Gezien de omvang van het project is het van belang om alternatieve scenario's te ontwikkelen in het geval dat de realisatie van de plannings tegenvalt. De uitkomsten van het onderzoek zijn met u gedeeld in een separate brief.

### **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**  
3 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H628729

## 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**  
3 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H628729

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:

- dVi gegevens 2021
- Managementletter 2022 en 2023
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Jaarverslag 2022
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprekken op 3 maart 2023 en 28 november 2023
- Tertiaalrapportage T3 2022
- Uitkomsten van het thematisch onderzoek EFG labels.