



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1753
Stichting Wetland Wonen Groep
t.a.v. het bestuur
Postbus 18
8325 ZG Vollenhove

**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. In mijn beoordeling heb ik ook de informatie uit het overleg met u en ██████████ op 6 december 2023 meegenomen.

Ons Kenmerk

H678637

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.

Voorgaande beoordelingen

De toezichtafspraken uit de brief van 30 maart 2022 zijn opgevolgd. In deze brief is tevens een waarschuwing gegeven dat er een mogelijke interventie kan worden opgelegd indien financiële bijdragen aan De Herberg en Kadera onrechtmatig blijken te zijn. Inmiddels zijn er met de eigenaar van de panden afspraken gemaakt die passen binnen de Woningwet. Deze afspraken heb ik met u besproken en u gaf aan hier opvolging aan te geven. Als gevolg hiervan is er geen sprake meer van het opleggen van een interventie.

Governance - Volkshuisvestelijk belang

Onlangs heeft u een nieuw beleidsplan vastgesteld. In navolging van het ondernemingsplan wilt u meer in verbinding komen met de huurder. Er gaat meer gebiedsgericht gewerkt worden, de organisatie is uitgebreid met wijkbeheerders en gebiedsregisseurs. Deze ontwikkeling slaat goed aan bij de huurders.

De afgelopen jaren heeft u een groot aantal woningen overgenomen van diverse andere woningcorporaties. De huurders zijn hier positief over, met name omdat ze nu met een corporatie te maken hebben die makkelijker te bereiken is en dichtbij de huurders staat. De samenwerking met de gemeenten gaat ook goed. Er is vlak na vaststelling van de begroting een verzoek gekomen van de gemeenten Zwartewaterland en Steenwijkerland tot versnelling van de nieuwbouw. Dit past binnen de prestatieafspraken en de locaties zijn beschikbaar. Deze versnelling is alsnog ingerekend in de begroting, het zijn harde projecten en het past binnen de financiële mogelijkheden. Om te bepalen waar de financiële grenzen liggen maakt u veel gebruik van scenario's.

Er heeft een intern onderzoek plaatsgevonden naar de oorzaken van een achterblijvende realisatiegraad. Een belangrijke oorzaak was dat de corporatie te optimistisch is geweest over doorlooptijden. Hieruit zijn lessen getrokken en daarnaast is het verschil tussen een hard en zacht project scherper gedefinieerd.

In de nieuwe begroting zijn alleen harde projecten ingerekend. De Aw ziet realistisch begroten als een belangrijk onderdeel van de begroting. Ik ben positief over het feit dat u hier zelf onderzoek naar heeft gedaan en maatregelen heeft getroffen.

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,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 januari 2024

Ons Kenmerk
H678637

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

Ons Kenmerk
H678637

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 vervolgspraken, 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
- Onderzoekresultaten WSW