



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0354
Stichting Wonen Wateringen
t.a.v. het bestuur
Dorpskade 25
2291 HN Wateringen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 15 januari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[Redacted] @ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum
15 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
H646248

Gedurende het onderzoek is er tussentijds contact geweest [Redacted] over mutaties in de RvC en over het wijzigen van de interne lening. Verder heeft de Aw in juni in een prettige en open sfeer gesproken met [Redacted]. Namens de Aw waren [Redacted] en ondergetekende aanwezig.

Naast [Redacted] stond in deze gesprekken centraal de ambitie van Wonen Wateringen, de omstandigheden in gemeente Westland om de ambitie en opgave te realiseren, de doorontwikkeling van Wonen Wateringen, de kwetsbaarheid van de organisatie in financiële zin en gelet op haar (beperkte) omvang. Ook is ingegaan op de voorgenomen fusie per 1-1-2025. Onder de aandachtspunten ga ik kort in op deze voorgenomen fusie.

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van de onderdelen: Financiële continuïteit, Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur en het Bedrijfsmodel in samenhang met het onderdeel Managementsystemen. Deze onderdelen ken ik de risicoscore "midden" toe. Onderstaand licht ik deze scores nader toe en ik maak met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik verzoek u om een actueel meerjaren onderhoudsbeleidsplan uiterlijk 31 januari 2024 aan mij te sturen. Ik betrek dit plan begin 2024 in een nader onderzoek o.a. met uw meerjarenbegroting 2024.
- Ik verzoek u een nadere uitwerking van de risicomanagementstrategie, risicobereidheid en -acceptatie uiterlijk 31 maart 2024 toe te sturen. Wonen Wateringen besteedt structureel en actief aandacht aan risicomanagement bij het plannen en uitvoeren van activiteiten. Als verder verbeterpunt hierin zie ik het (nader) definiëren van genoemde onderdelen.

Aandachtspunten:

- Waar een fusietraject risico's met zich meebrengt, kan het in de situatie van Wonen Wateringen mogelijk enkele kwetsbaarheden wegnemen. In het onderzoek van 2024 zal ik dan ook nader op het fusievoornemen ingegaan. Vooruitlopend daarop verzoek ik u na te gaan op welke wijze kwetsbaarheden

op korte termijn weggenomen kunnen worden en (in overleg met de RvC) de fusiedatum daarop af te stemmen. Verder vraag ik u mij proactief over de voortgang van het fusievoornemen te informeren en plan ik hiervoor in het tweede kwartaal van 2024 een afspraak met u en de RvC.

- In de loop van 2023 gaf u aan de huidige interne lening te willen wijzigen. Uw voorstel daartoe ontvang ik graag in het eerste kwartaal van 2024.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Nadere toelichtingen

Voorgaande beoordelingen

In de vorige toezichtbrief van 10 december 2021 zijn geen interventies opgelegd en/of (aanvullende) toezichtafspraken gemaakt.

Datum
15 januari 2024

Financiële continuïteit

In het onderzoek kwam naar voren dat de ICR (financiële liquiditeitsratio), langjarig kwetsbaar is. Dit wordt door Wonen Wateringen onderkend en u heeft hier in 2023 op bijgestuurd zodat de ICR in 2023 niet op de DAEB-norm uitkomt maar daarboven blijft. De structurele oorzaken van de relatief lage ICR kunnen echter niet direct worden weggenomen. Deze zijn inherent aan de huidige marktomstandigheden zoals rente, inflatie, huurbevriezing/bepaalde huurstijging et cetera. Andere oorzaken betreffen de relatief hoge bedrijfskosten van Wonen Wateringen (o.a. door inhuur tijdelijk personeel), hoge rente uitgaven (o.a. door overname Vestia-bezit), het patroon in geplande onderhoudsuitgaven alsmede afwijkingen tussen de gerealiseerde- en begrote onderhoudsuitgaven.

Ons Kenmerk
H646248

De voorgenomen fusie kan de hogere (bedrijfs)kosten voor een deel wegnemen, maar niet alle oorzaken waarmee de ICR een aandachtspunt blijft. Gezien deze meerjarige blijvende kwetsbaarheid beoordeel ik het onderdeel financiële continuïteit op risicoscore midden.

De Aw vraagt aandacht voor realistisch begroten zoals naar voren komt in de onderstaande alinea 'Vooruitblik'. De Meerjarenbegroting van 2024 e.v. betrek ik in mijn onderzoek van begin 2024. Aanvullend vraag ik u een actueel meerjaren onderhoudsbeleidsplan uiterlijk 31 januari 2024 aan mij toe te sturen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In de bespreking die we in juni met u hadden, bleek dat er stappen zijn gezet in de besturing van Wonen Wateringen. Onder andere is het ondernemingsplan geactualiseerd en vertaald naar (afdelings)jaarplannen. Er is er aandacht voor het versterken van beleidsfuncties en voor het versterken van de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door implementatie van een nieuw ERP systeem.

Verder zijn er in het managementteam een aantal mutaties geweest en worden momenteel twee posities ingevuld door interimmanagers. Weliswaar wordt hiermee voorgesorteerd op de fusie, tegelijkertijd kan hiermee een afhankelijke situatie ontstaan en de continuïteit en stabiliteit van de besturing onder druk komen. Dat maakt dat ik een midden risico toeken aan het onderwerp kwaliteit bestuur. Ik vraag uw aandacht voor de invulling van managementposities en betrek dit in mijn onderzoek van 2024.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

In het intern toezicht is sprake van een uitzonderlijke situatie. [REDACTED]

[REDACTED] De RvC is adequaat met deze (betreurenswaardige) omstandigheden omgegaan en heeft hierin geacteerd. [REDACTED]

[REDACTED] Verder heeft een RvC lid besloten om per 30 november 2023 uit eigen beweging terug te treden.

Op basis van het acteren van de RvC en mijn indrukken uit gesprekken met RvC-leden, beoordeel ik het risico voor dit onderdeel als laag. Zoals aangegeven plan ik

in 2024 graag een afspraak met de RvC om nader in te gaan op de huidige samenstelling van de RvC en op de voorgenomen fusie.

Bedrijfsmodel en Managementsystemen

Wonen Wateringen heeft een managementsysteem waarmee het proces van sturing, uitvoering, controle en bijsturing is ingericht. Zo is het ondernemingsplan in 2023 geactualiseerd en zijn de doelstellingen daaruit vertaald naar Balanced scorecards en afdelingsplannen. De Tertiaalrapportages gaan in op de realisatie van deze doelstellingen en op toelichtingen. Onderliggend zijn er echter onzekerheden vanuit de vastgoedsturing (bedrijfsmodel) en realisatiegraad. Zo laat de recente risicobeoordeling van het WSW zien dat de portefeuillestrategie van 2023 en de transitie van bezit ambitieus zijn. Door de financiële positie van Wonen Wateringen waarover we spraken en de afhankelijkheid van derden voor grondposities en/of projectontwikkeling is niet zeker dat de in de portefeuillestrategie opgenomen beleidsdoelstellingen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Verder laat de 2e Tertiaalrapportage zien dat er op gebied van onderhoud aanzienlijke over- danwel onderschrijdingen van de begroting inzake reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud.

De onzekerheden uit de vastgoedsturing en de realisatie werken direct door naar de kwaliteit en effectiviteit van het managementsysteem. Dit maakt dat ik zowel aan het onderdeel bedrijfsmodel als het onderdeel managementsystemen een risicoscore midden toeken. De Meerjarenbegroting van 2024 e.v., de managementletter 2023 en MJOB betrek ik in mijn onderzoek van begin 2024.

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,

SENIOR INSPECTEUR / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 januari 2024

Ons Kenmerk
H646248

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
15 januari 2024

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
H646248

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 vervolgafspraken, 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
- Jaarverslag 2022
- Managementletter en Accountantsverslag 2022
- Ondernemingsplan
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoeksresultaten WSW
- Meest recente visitatie
- Informatie van Wonen Wateringen over integriteit, risicomanagement, de 2^e Tertiaalrapportage 2023, zelfevaluatie RvC.