



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Lnr 2103
Woonstichting Lieven de Key
t.a.v. het bestuur
Postbus 2643
1000 CP Amsterdam

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 31 januari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Datum

31 januari 2024

Ons Kenmerk

H640998

Geacht bestuur,

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.

Op 14 december 2023 is in een prettige en open sfeer gesproken met [Redacted]

[Redacted] Namens de Aw waren hierbij [Redacted] aanwezig. Op 15 januari 2024 heeft een gesprek in eveneens een prettige en open sfeer plaatsgevonden met [Redacted].

Dit laatste gesprek stond in opvolging van de Toezichtbrief 2022 in het teken van Gedrag en Cultuur en de doorontwikkeling van de organisatie van Lieven de Key. Namens de Aw was [Redacted] bij dit gesprek aanwezig.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Governance – besturing – Kwaliteit bestuur

Bij uw aantreden in april 2021 trof u een organisatie aan die veel werk wist te verzetten, maar waar ook een aantal aandachtspunten waren. Een belangrijk aandachtspunt was de verstoorde verhouding met de huurdersorganisaties van Lieven de Key, gebundeld in de Huurderskoepel Arcade. Tegen die achtergrond werd door de RvC gezocht naar een bestuurder met verbindende kwaliteiten en sensitiviteit voor huurders en andere stakeholders. Inmiddels kan worden geconcludeerd dat u in de verbetering met de relatie met Arcade belangrijke stappen heeft weten te zetten. Arcade is positief over de zorgvuldigheid van het doorlopen proces ten behoeve van de actualisatie van de strategische koers van Lieven de Key. Daarbij is het voor de Aw mooi om te zien dat Arcade op een opbouwende manier adviezen meegeeft aan de corporatie en dit bij kan dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in Amsterdam.

Governance – organisatie en interne beheersing - Gedrag en cultuur

Een ander aandachtspunt binnen de organisatie van Lieven de Key was de onderlinge samenwerking en communicatie. Dit kwam onder andere in het medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd door Effectory in 2022/2023 naar voren. De structuur van de organisatie bleek een belangrijke oorzaak van de ervaren verkokering te zijn. U vindt het van belang dat afdeling-overstijgend wordt samengewerkt en dat er geen sprake is van vrijblijvendheid bij het maken van afspraken over de ontwikkelingen binnen de organisatie en de relatie met uw stakeholders.

Uit het MTO kwam eveneens naar voren dat door de implementatie van het ERP-systeem thema's zijn blijven liggen op het gebied van de dienstverlening richting de huurders. De aandachtspunten uit het MTO werden onderkend en zijn in 2023 opgepakt middels onder andere interactieve bijeenkomsten met gespreksleiders vanuit de eigen organisatie. Daarbij heeft de OR van Lieven de Key een belangrijke rol op zich genomen, door actief met het personeel de beoogde (organisatorische) veranderingen te bespreken en te onderzoeken of er voldoende draagvlak onder de medewerkers voor zou zijn. Het proces van de doorontwikkeling loopt door in 2024. De Aw blijft dan ook graag in 2024 geïnformeerd over het verloop van de doorontwikkeling van de organisatie in samenhang met de actualisatie van de strategische koers van Lieven de Key.

Governance – organisatie en interne beheersing -Volkshuisvestelijk Belang

Door uit te gaan van een realistische begroting en planning blijkt het voor Lieven de Key mogelijk om in grootstedelijk gebied jaar op jaar het voorgenomen aantal nieuwbouwwoningen ook daadwerkelijk te realiseren. De corporatie bouwt op veel plekken in de stad Amsterdam, waarbij onder andere van een innovatieve toewijzing sprake is via een matchingssysteem dat jongeren zonder een netwerk de kans biedt om een woning te delen. Naast de nieuwbouw vraagt het onderhoud en de verduurzaming ook bij Lieven de Key om grotere investeringen. Er is een energie transitieplan, waarbij anders dan in het verleden ervoor wordt gekozen om op korte termijn zo veel mogelijk bestaande woningen gedeeltelijk aan te pakken in plaats van een volledige aanpak voor een beperkt aantal woningen, zodat uiterlijk in 2028 de meeste EFG-labels zijn weggewerkt. Lieven de Key verwacht dat zij in 2030 geen EFG-labels meer in haar bezit heeft.

In de definitieve conceptversie van de Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 "Samen werken aan de volkshuisvesting" is ook aandacht voor het verkoopprogramma van o.a. Lieven de Key. Er is een Afwegingskader verkoop van sociale huurwoningen afgesproken. Voor Lieven de Key betekent dit in 2024 en de jaren daarna een flinke vermindering van het geplande aantal te verkopen woningen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het zo min mogelijk creëren van nieuwe VvE's en het aantal bestaande VvE's waar mogelijk te beperken. Desalniettemin spreekt zij af deze verminderde verkoopopbrengsten in te zetten voor het verduurzamen van circa 10.000 woningen. Dit geldt voor haar minst geïsoleerde complexen en de grootschalige herstructurering van de Overtoomse Veld en Westlandgracht in Nieuw-West en de Vogelbuurt in Noord. De corporatie geeft aan binnen de financiële kaders van Aw/WSW te blijven.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 januari 2024

Ons Kenmerk
H640998

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.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 januari 2024

Ons Kenmerk
640998

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,



Bijlage: 1

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
31 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
H640998

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
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Jaarplan 2024
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Zelfevaluatie RvC december 2022
- MTO 2022/2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW