



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0369
Stichting UWOON
t.a.v. het bestuur
Postbus 270
3840 AG Harderwijk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 5 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum

5 februari 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

H674695

De organisatieontwikkeling van UWOON staat centraal in deze toezichtbrief. Dit in navolging van de brief uit 2021 waarin de aanleiding van de organisatieontwikkeling is beschreven en de acties om de basis op orde te krijgen. In de daaropvolgende 'voortgangsbrief 2022' is geen conclusie opgenomen, aangegeven is dat er in 2023 verdere verbeteringen gerealiseerd konden worden en naar verwachting lage risicoscores.

Over de verdere ontwikkeling in 2023 is gedurende het jaar contact geweest met [redacted] en is gebruik gemaakt van de visitatie van eind 2023 om inzage te krijgen in de cultuurverandering. Verder heeft de Aw in september in een prettige en open sfeer gesproken met [redacted] en is met [redacted] een rondgang langs enkele nieuwbouw en renovatieprojecten in Ermelo en Harderwijk gemaakt om meer inzage te krijgen in de opgave van UWOON. Namens de Aw waren [redacted] daarbij aanwezig. Met deze brief constateer ik duidelijk voortgang in de ontwikkeling van UWOON. Tegelijkertijd resteert er nog één midden risico, ik formuleer enkele afspraken en daarnaast aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van het onderdeel: Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement. Daaraan ken ik de risicoscore midden toe gezien de vervolgstappen voor de risicobereidheid en het risicobewustzijn. Ik maak de volgende toezichtafspraken met u.

Toezichtafspraken en/of interventies:

- Ik verzoek u de risicobereidheid en -acceptatie voor de strategische- en operationele risico's nader te definiëren en mij de uitwerking hiervan uiterlijk 30 april 2024 toe te sturen.

Verder vraag ik u aan te geven wanneer de (onderhanden) procesbeschrijvingen van de tien belangrijkste processen gereed zijn (inclusief key risks en -controls). Ik ga ervan uit dat dit voor 30 juni 2024 zal zijn.

Voorgaande beoordelingen

De toezicht en monitoringafspraken uit de Toezichtbrief 2021 zijn door UWOON voldoende nagekomen en daarmee afgerond. In de voortgangsbrief over 2022 is daar op ingegaan en zijn geen nieuwe/ aanvullende afspraken gemaakt.

Nadere toelichting

Voor de onderdelen besturing en intern toezicht is in de voortgangsbrief van 2022 ingegaan op enkele positieve ontwikkelingen. De managementposities kennen een vaste bezetting, dat zorgt voor meer stabiliteit en draagvlak om veranderingen te realiseren. In 2023 is het aantal leden van het managementteam teruggebracht naar het oorspronkelijke aantal van drie. In de Raad van Commissarissen is sprake van een andere dynamiek waarbij onder meer proactief wordt geacteerd in de verandering van UWOON. Daarmee zijn deze ontwikkelingen in 2023 gecontinueerd hetgeen nu voor beide onderdelen resulteert in lage risicobeoordelingen.

U heeft de organisatieontwikkeling van UWOON opgenomen in het ondernemingsplan 2023-2027 als leidraad voor de komende jaren. Het recente visitatierapport merkt de drive van UWOON op, ook het vertrouwen van samenwerkingspartners dat de verdere verbeteringen gerealiseerd worden. Tegelijkertijd blijkt uit dit onderzoek dat de veranderingen meer tijd in beslag nemen dan verwacht werd, dat de markomstandigheden gewijzigd zijn en dat de vraag naar nieuwbouwwoningen toeneemt. Zo is UWOON gevraagd om 300 woningen meer te realiseren dan de geplande 1.100 in tien jaar. Dat benadrukt de urgentie om de verdere ontwikkeling te realiseren waarbij ik de volgende aandachtspunten formuleer.

Aandachtspunten:

- Bij het terugbrengen van het aantal managementposities in 2023 is de aansturing van de afdeling Bedrijfsvoering ondergebracht bij afdeling Strategie en Beleid. Ik vraag uw aandacht voor de verdere ontwikkeling en aansturing van de afdeling Bedrijfsvoering.
- In 2023 is een aantal controlfuncties nieuw vormgegeven en ingevuld met vaste medewerkers. Begin december heeft u aangegeven dat de onafhankelijke controlfunctie opnieuw wordt ingevuld. Gezien de opeenvolgende mutaties in controlfuncties vraag ik uw aandacht voor stabiliteit in deze functies en een bestendige lijn in de uitvoering van (derdelijns) werkzaamheden.
- In 2023 is een datakwaliteit-traject gestart. U constateert dat de benodigde data weliswaar beschikbaar is en de verantwoordingsinformatie tijdig tot stand komt, hiervoor worden meerdere systemen naast elkaar gebruikt hetgeen het opleveren van enkele data tijdrovend danwel complex maakt. Ik vraag hiervoor uw aandacht en verzoek mij voor 30 april 2024 over het lopende traject en de uitkomsten daarvan te informeren.
- De cultuur van UWOON verandert gestaag. De eilandcultuur tussen afdelingen en locaties lijkt verdwenen. Medewerkers waren gewend taakgericht te werken, zij ervaren de verandering naar een cultuur van elkaar aanspreken. U gaf aan dat de verankering en het realiseren van verdere cultuurverandering uw aandacht vraagt en verder een audit naar soft controls uit te laten voeren. Ik verzoek u mij voor 30 juni over de uitkomsten van de audit te informeren.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

UWOON bespreekt op basis van de Tertiaalrapportages periodiek de actualiteit van haar strategische risico's en de getroffen maatregelen. Risicomanagement heeft daarmee een voldoende niveau bereikt, wel zijn verbeteringen mogelijk om te komen tot een (zeer) goed niveau waar het gezamenlijk beoordelingskader van uitgaat. Een aantal verbeteringen heeft u onderhanden. Zo worden de procesbeschrijvingen van tien processen aangepast zodat de belangrijkste risico's en beheermaatregelen daar deel van gaan uitmaken, ook heeft u aandacht voor datakwaliteit. Hiernaast zie ik als vervolgstappen het definiëren van de

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 februari 2024

Ons Kenmerk
H674695

risicobereidheid en -acceptatie voor alle risico's en het bewust(er) afwegen van risico's versus risicobereidheid als regulier onderdeel van de bedrijfsvoering.

Ik verzoek u de risicobereidheid en -acceptatie voor de strategische- en operationele risico's nader te definiëren en mij de uitwerking hiervan uiterlijk 30 april 2024 toe te sturen. Verder vraag ik u om aan te geven wanneer de procesbeschrijvingen van de tien belangrijkste processen gereed zijn (inclusief key risks en-controls), ervan uitgaande dat dit voor 30 juni 2024 zal zijn.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 februari 2024

Ons Kenmerk
H674695

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Gegeven de gezonde financiële uitgangspositie en wens om beschikbaar vermogen meer in te zetten voor de volkshuisvesting, heeft UWOON haar ambitie bepaald. Hiermee is in overleg en goede samenwerking met stakeholders het eerdergenoemde ondernemingsplan 'Iedere dag beter' opgesteld voor de periode 2023 - 2027. Vervolgens is dit doorvertaald naar de meerjarenbegroting 2023. Een onderdeel betreft het realiseren van 1.100 nieuwbouwwoningen. Daarnaast is er een hogere ambitie op gebied van verduurzaming opgenomen om ook energie-labels C, D aan te pakken. Echter, gezien de huidige kosten van o.a. verduurzamingsprojecten en het effect van de huurverlaging op kasstromen is gedurende 2023 duidelijk geworden dat niet alle ambities gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent dat voor 2024 (opnieuw) keuzes gemaakt moeten worden op basis van beschikbare financiële middelen en de ambitie op gebied van verduurzaming (inzet op C, D labels) bijgesteld.

De Aw vraagt aandacht voor realistisch begroten, scenario-analyses, transparante verantwoordingen over de realisatie en in dit geval over afwijking(en). Hiervoor is in 2023 een Leidraad uitgebracht over de Meerjarenbegroting, verder is de onderstaande alinea Vooruitblik (standaard) opgenomen in toezichtbrieven.

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,



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
5 februari 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
H674695

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
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Visitatierapport 2023
- Voortgangsrapportage UWOON T1 2023
- Memo UWOON inzake risicobereidheid en signaalwaarden