



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1892
De Woningraat
t.a.v. het bestuur
Kapellestraat 19
3421 CT Oudewater

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 7 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
7 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
H640336

Conclusie

Op 13 december 2023 heeft de Aw in een prettige en open sfeer tijdens twee afzonderlijke afspraken gesprekken gevoerd met ██████████.

Namens de Aw waren ██████████ aanwezig.

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.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 een reguliere beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw een toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief 2022 (van 28 november 2022) zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Het onderwerp procesbeschrijvingen is tijdens onze gesprekken, naar aanleiding van een opmerking in de Managementletter 2022, door u nader toegelicht. U gaf aan dat de procesbeschrijvingen en beheersmaatregelen in opzet aanwezig zijn, maar de laatste tijd wat minder aandacht hebben ontvangen. In de komende tijd zullen deze dan ook verder worden vormgegeven c.q. geüpdate. Gezien het belang hiervan in het kader van consistente werkwijzen, inzicht in risico's en de beheersing hiervan, beschouw ik dit als een goede ontwikkeling. In 2024 spreek ik hierover graag met u verder.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Ik heb kennis genomen van uw raamwerk risicobeheersing. Deze is recent bijgesteld en hierin wordt kort en helder beschreven op welke wijze aan risicobeheersing vorm is gegeven. Jaarlijks worden de strategische risico's herbeoordeeld. In het jaarverslag is tevens een paragraaf gewijd aan Risicobeheersing. Daarbij zou deze aan kracht kunnen winnen door hier tevens aandacht te besteden aan deze strategische risico's en beheersmaatregelen in relatie tot de doelstellingen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In de gesprekken is onder andere aandacht besteed aan de gespannen woningmarkt in het werkgebied in relatie tot de sterke financiële positie van De Woningraat. De Woningraat is voornemens in de periode 2024 tot en met 2030, volgens uw laatste meerjarenbegroting, 274 woningen te bouwen. Daarbij wordt u echter geconfronteerd met diverse uitdagingen zoals de beschikbaarheid van grondposities, langlopende procedures en stijgende (bouw)kosten. Uw financiële positie is dusdanig, dat de stijgende kosten de uitvoering van uw voorgenomen investeringen naar verwachting niet in de weg zullen staan. Wel heeft u bewust de keuze gemaakt om het aantal ingerekende nieuwbouwwoningen te verkleinen, aansluitend bij de wens om zo realistisch mogelijk te begroten. De inzet op duurzaamheid is daartegenover vergroot. Duidelijk is dat De Woningraat daarbij bewust wat sterker de grenzen van de financiële normen opzoekt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 februari 2024

Ons Kenmerk
H640336

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 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
7 februari 2024

Ons Kenmerk
H640336

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:

- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- dPi gegevens 2022
- dVi gegevens 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Raamwerk voor risicobeheersing en Update risico-inventarisatie 2023 najaar
- Register van nevenfuncties 2023
- Statuten en reglementen
- Koersdocument infographics