



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2084
Stichting Woondiensten Aarwoude
t.a.v. het bestuur
Postbus 2194
2400 CD ALPHEN AAN DEN RIJN

Datum 7 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

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.

Verder heb ik op 23 januari 2024 een gesprek met [REDACTED] gevoerd.

Conclusie

U heeft zeer recentelijk een visitatie laten uitvoeren en dit heeft positieve resultaten opgeleverd. Belangrijkste aandachtspunt vanuit de visitatie is om nadrukkelijker de afstemming over het beleid en de ambities van Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA) te zoeken met uw stakeholders. U heeft dit advies ter harte genomen en betreft uw stakeholders expliciet bij het opstellen van uw nieuwe ondernemingsplan dat in het tweede kwartaal van 2024 gereed zal zijn. Ik verzoek u mij het nieuwe ondernemingsplan toe te sturen zodra dit is vastgesteld.

U heeft op 27 december 2023 verder overeenstemming bereikt met Hof Wonen over de taakoverdracht van 260 woningen in Nieuwkoop. Dit is een mooie volkshuisvestelijke prestatie en betekent een forse uitbreiding van het bezit van WDA. De verdere afwikkeling en overdracht van het bezit zal in 2024 plaatsvinden. U heeft aangegeven een nieuwe meerjarenbegroting op te zullen stellen waarin de taakoverdracht is verwerkt. Ik verzoek u mij deze toe te sturen zodra deze is vastgesteld.

Aandachtspunt is de informatie over de prestatieafspraken in de meerjarenbegroting en het jaarverslag. Uw meerjarenbegroting en jaarverslag kunnen aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige meerjarenbegrotingen en jaarverslagen aandacht te besteden aan dit onderwerp.

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Met uitzondering van het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen" (risico midden) uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW is er sprake van een laag risico. In dit kader maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Datum

7 februari 2024

Ons Kenmerk

H691404

- Ik verzoek u om de datafout in de dPi ten aanzien van de beheerskosten te corrigeren in de volgende dPi.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 18 februari 2022 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Ik laat mij in 2022 graag door u bijpraten over de door u genomen maatregelen om de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data te verbeteren. Ik zal hiervoor op een later moment een afspraak met u maken.
- Via uw jaarrekening 2021 en in overleg met het WSW zal ik het komende jaar de uitkomsten van uw nieuwe berekening van de beleidswaarde monitoren.
- Verder verzoek ik u om mij het nieuwe visitatierapport toe te sturen zodra dit is afgerond.

Zie voor de actuele stand van zaken met betrekking tot het eerste punt onderstaand bij "Sturing en beheersing – Governance signalen".

Inzake het tweede punt: U heeft in de afgelopen periode afstemming met het WSW gehad over uw beleidswaarde. WDA had in afgelopen jaren een van de hoogste beleidswaardes in de sector. Dit werd mede veroorzaakt doordat de beleidswaardestijging van verbeteringen al werd ingerekend voordat de uitgaven voor verbetering waren gedaan. U heeft de berekening op dit punt aangepast, waardoor een meer realistische beleidswaarde is ontstaan. Ik heb hier op dit moment geen verdere vragen over.

Zie voor de actuele stand van zaken ten aanzien van het derde punt onderstaand bij "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang".

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Visitatierapport

WDA heeft zeer recentelijk (datum rapport 21 november 2023) een visitatie laten uitvoeren en dit heeft positieve resultaten opgeleverd. De visitatiecommissie schrijft in het rapport onder meer: "*Woondiensten Aarwoude is een gewaardeerde samenwerkingspartner die acties haar steentje bijdraagt aan de opgaven in haar werkgebied. Zij wordt gezien als een solide en betrokken samenwerkingspartner die openstaat voor verandering*".

Belangrijkste aandachtspunt vanuit de visitatie is om nadrukkelijker de afstemming over het beleid en de ambities van WDA te zoeken met huurders en huurdersorganisatie, collega-corporaties, zorgorganisaties en gemeenten. U heeft dit advies ter harte genomen en betreft uw stakeholders expliciet bij het opstellen van uw nieuwe ondernemingsplan. U heeft aangegeven de bijeenkomsten met uw stakeholders over het nieuwe ondernemingsplan als inspirerend te ervaren. Het ondernemingsplan wordt in het tweede kwartaal afgerond. Ik verzoek u mij het nieuwe ondernemingsplan toe te sturen zodra dit is vastgesteld.

Informatie over de prestatieafspraken in de meerjarenbegroting en het jaarverslag

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. De informatie over de prestatieafspraken is in de meerjarenbegroting 2024-2028 nog beperkt. In het jaarverslag van 2022 wordt wel vrij uitgebreid ingegaan op de nationale en lokale

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 februari 2024

Ons Kenmerk
H691404

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
7 februari 2024

Ons Kenmerk
H691404

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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 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

- dVi gegevens 2022;
- dPi gegevens 2023;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter d.d. 31 januari 2023 en concept managementletter d.d. 18 januari 2024;
- Accountantsverslag d.d. 26 juni 2023;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.