



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2073  
Stichting Woningbedrijf Velsen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 279  
1970 AG IJmuiden

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 8 februari 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

[REDACTED]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
8 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**  
H659200

**Conclusie**

Het afgelopen jaar verzette Woningbedrijf Velsen (hierna: WBV) veel werk om de zaken op orde te krijgen. Het opgestelde "Verbeterplan" bevat op hoofdlijnen de verzochte informatie, ziet er doortimmerd uit en door de planmatige aanpak kan gewerkt worden aan de verbetering van de (financiële) organisatie en de beheersing van de (financiële) processen. Tegelijk constateer ik dat WBV er nog lang niet is en dat er nog grote onzekerheden zijn of de noodzakelijke inhaalslag op diverse terreinen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Ik wil benadrukken dat ik tot op heden over de breedte een positieve inzet en voortgang bij WBV waarneem, die vertrouwen geeft. Dit betekent dat ik WBV en met name het bestuur (in de nieuwe samenstelling) de kans en de tijd geef om de punten uit het verbeterplan tot uitvoer te brengen. Gezien de grote onzekerheid en de opgave die op vrijwel alle terreinen binnen de organisatie effect hebben, kom ik overall tot een risicoscore "midden".

**Toezichtafspraken / monitoring verbeterplan**

Om de voortgang van het verbeterplan te monitoren, maak ik de volgende vervolgsafspraken met u:

1. In het verbeterplan is per hoofdstuk weergegeven wat de prioritering van de te nemen acties is. Gezien het feit dat er sprake is van elf hoofdstukken, vraag ik u om ook een overzicht te maken van de prioritering over alle hoofdstukken/thema's in de breedte en dit voor zover mogelijk verder uit te splitsen/plannen (bijvoorbeeld per kwartaal) om zo meer overzicht te creëren. Daarbij is het van belang ook de verantwoordelijken voor de verschillende thema's te benoemen.
2. Daar waar de realisatie van de verbetermaatregelen substantieel afwijkt, word ik zo spoedig mogelijk door u geïnformeerd. Daarnaast ontvang ik na gereedkomen de kwartaalrapportages waarin de voortgang van de planning wordt gemonitord.
3. In het voorjaar 2024, na afronding van de 4<sup>e</sup> kwartaalrapportage 2023, zal een voortgangsgesprek afzonderlijk met [REDACTED] worden gepland. Hierna plan ik eventueel vervolgsafspraken.

## Aanleiding Verbeterplan

In de toezichtbrief over 2022, d.d. 30 november 2022, signaleerde de Aw (mogelijke) risico's op een aantal onderdelen van het beoordelingskader. Op sommige onderdelen (bedrijfsmodel en beheersing managementsystemen) ontbrak nog belangrijke informatie om tot een zorgvuldig gewogen oordeel te kunnen komen.

Afgelopen jaar sprak ik met [REDACTED]. De gesprekken zijn in openheid gevoerd en de kwetsbaarheden van uw organisatie heeft u met mij gedeeld. Uit de gesprekken maakte ik op dat het bestuur en de RvC de volkshuisvestelijke situatie waarin uw corporatie zit en daarmee ook de grote volkshuisvestelijke opdracht onderkent. Tegelijk constateerde ik met u, uw accountant en het WSW, dat WBV er nog lang niet is en dat er nog de nodige onzekerheden zijn of de noodzakelijke inhaalslag op diverse terreinen gerealiseerd gaat worden. Naast veel externe onzekerheden die de volkshuisvestelijke ambities raken, gaat het met name ook om interne verbeteringen. Het verbeteren van de organisatie waarin veel nog onvoldoende op orde is en tegelijk de relatief grote volkshuisvestelijke opgave op gang brengen, vergt veel aandacht en energie van u en uw organisatie.

Om bovenstaande redenen heeft het WSW u ondergebracht in de categorie Verdiepend Beheer en gevraagd een verbeterplan op te stellen. Gezien de samenhang tussen de door het WSW en Aw gesignaleerde risico's vroeg ik u eerder dit verbeterplan aan te vullen met enkele punten, te weten:

- opvolging verbeterpunten managementletters;
- verbetering van kwaliteit van de data;
- versterking van de besturing;
- verkenning van samenwerkingsopties met andere corporaties; en
- voorzien van een realistisch tijdpad met toetsbare ijkmomenten.

Het verbeterplan ontving ik tijdig van u en mijn beoordeling van het verbeterplan licht ik hieronder toe.

## Verbeterplan

Het verbeterplan is een uitgebreid en veelomvattend plan, dat op transparante wijze laat zien dat op vele fronten verbetering van de interne organisatie noodzakelijk is. De punten waarom de Aw heeft verzocht, zijn hierin op hoofdlijnen meegenomen. Door de planmatige aanpak kan er gewerkt worden aan de verbetering van de (financiële) organisatie en de beheersing van de (financiële) processen. Gezien de omvang van het verbeterplan is de kans aanwezig dat niet alles opgepakt kan worden of niet de juiste aandacht krijgt. Ik vraag u derhalve nog meer prioritering aan te brengen in het verbeterplan en verantwoordelijken te benoemen.

WBV kent een verouderde vastgoedportefeuille met een bovengemiddelde verbeter- en verduurzamingsopgave die deels niet aansluit op de woningbehoefte en een grote volkshuisvestelijke opgave. Het financiële inzicht en de operationele kasstroom dienen te worden verbeterd om de financiële risico's te verminderen en de financiële gezondheid te vergroten.

U en uw RvC constateerden dat tijdelijk een tweede bestuurder nodig is om de bestuurlijke slagkracht te vergroten. De werving naar een ervaren tweede bestuurder, die zich met name focust op het realiseren van resultaten binnen de vastgoed- en verduurzamingsopgave en de interne organisatie, is nagenoeg afgerond. Uw focus zal zich de komende twee jaar voornamelijk richten op het hierna genoemde traject

Naast de versterking van het bestuur tekende u een intentieovereenkomst met Velison Wonen om een haalbaarheidsonderzoek te starten naar intensieve samenwerking/ fusie. U en uw RvC zijn van mening dat dit zal bijdragen bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave. Een intensievere samenwerking/fusie vraagt doorgaans veel van de betrokken organisaties en in

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 februari 2024

**Ons Kenmerk**  
H659200



## 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**  
8 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**  
H659200

### 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
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Verbeterplan Stichting Woningbedrijf Velsen
- Risicoanalyse Maatschappelijk- en Zorgvastgoed 2023 'Naar zorgvuldige keuzes'
- Meerjarenbegroting 2024-2033
- Gesprekken [REDACTED]