



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0673  
Stichting WoonInvest  
t.a.v. het bestuur  
Charlotte van Pallandtlaan 2  
2272 TR Voorburg

Datum 9 februari 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

**Datum**

9 februari 2024

**Ons Kenmerk**

H691405

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 1 februari 2024 een gesprek met ██████████  
██████████ gevoerd.

**Conclusie**

In de meerjarenbegroting 2023-2027 werd zichtbaar dat de financiële positie van WoonInvest op middellange termijn zorgelijk is. In mijn toezichtbrief van 1 maart 2023 heb ik u gevraagd om mij uiterlijk 1 juli 2023 te informeren over uw plan van aanpak gericht op de verbetering van de ICR van de DAEB-tak. Op 23 juni 2023 heeft u mij uw toekomstplan toegestuurd waarin verschillende maatregelen zijn opgenomen gericht op de verbetering van de financiële positie van WoonInvest. U heeft deze maatregelen opgenomen in uw nieuwe meerjarenbegroting 2024-2028 en op grond hiervan voldoet de ICR van de DAEB-tak binnen de prognoseperiode aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit is een positieve ontwikkeling.

Op grond van het voorgaande heb ik mijn risico-inschatting op het onderdeel financiële continuïteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW bijgesteld van 'hoog' naar 'midden'. In dit kader maak ik nog wel de volgende toezichtafpraak met u:

- Ik verzoek ik mij in 2024 periodiek te informeren over de voortgang van de uitvoering van de maatregelen in uw toekomstplan.

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

- U heeft aangegeven uw beheerskosten nader te zullen analyseren. Ik verzoek u mij de uitkomsten van deze analyse toe te sturen.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

## **Voorgaande beoordelingen**

In mijn brief van 1 maart 2023 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Op basis van uw meerjarenbegroting 2023-2027 (MJB) voldoet de ICR van de DAEB-tak vanaf 2026 structureel niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Ik verzoek u om mij uiterlijk 1 juli 2023 te informeren over uw plan van aanpak gericht op de verbetering van de ICR.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Zie voor de actuele stand van zaken met betrekking tot dit punt onderstaand bij het onderdeel "Financiële continuïteit".

**Datum**  
9 februari 2024

## **Financiële continuïteit**

In de meerjarenbegroting 2023-2027 (MJB) werd zichtbaar dat de financiële positie van WoonInvest op middellange termijn zorgelijk is. Op grond van deze MJB voldeed de ICR van de DAEB-tak vanaf 2026 structureel niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Belangrijkste oorzaken liggen in de leningen- en derivaten portefeuille - die een relatief hoge rentelast genereren - en de verslechterde economische parameters die leiden tot een forse toename van de exploitatie- en onderhoudslasten.

**Ons Kenmerk**  
H691405

In mijn toezichtbrief van 1 maart 2023 heb ik u gevraagd om mij uiterlijk 1 juli 2023 te informeren over uw plan van aanpak gericht op de verbetering van de ICR van de DAEB-tak. Op 23 juni 2023 heeft u mij uw toekomstplan toegestuurd. Hierin zijn verschillende maatregelen opgenomen waarmee de ICR van de DAEB-tak kan worden verbeterd. Één van deze maatregelen is de aanpassing van het aflossingsschema van de interne lening. Uw concrete voorstel hiertoe heeft u mij op 15 maart 2023 al toegestuurd en via mijn e-mail van 22 maart 2023 heb ik laten weten akkoord te zijn met dit verzoek. Verder heeft u mij op 10 november 2023 uw voorstel voor de herstructurering van vier rentederivaten toegestuurd. Via mijn e-mail van 16 november 2023 heb ik aangegeven positief te zijn over deze transactie.

In uw toekomstplan van 23 juni 2023 zijn daarnaast een aantal andere maatregelen opgenomen gericht op de verbetering van de financiële positie van WoonInvest zoals optimalisering van het huurbeleid, verlaging van de bedrijfslasten en verkoop van bezit aan collega corporaties. In mijn e-mail van 30 juni 2023 heb ik aangegeven vertrouwen te hebben in uw toekomstplan. Ik heb daarbij aangegeven dat ik ervan uit ga dat de voorgestelde maatregelen zullen landen in uw nieuwe meerjarenbegroting 2024-2028 (en dPi) die uiterlijk 15 december 2023 zullen worden ingediend.

Bij mijn beoordeling in 2024 heb ik vastgesteld dat de ICR van de DAEB-tak op grond van uw nieuwe meerjarenbegroting 2024-2028 binnen de prognoseperiode aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoet. Dit is een positieve ontwikkeling. Op grond van het voorgaande heb ik mijn risico-inschatting op het onderdeel financiële continuïteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW bijgesteld van 'hoog' naar 'midden'. Ik verzoek ik u mij in 2024 periodiek te informeren over de voortgang van de uitvoering van de maatregelen in het toekomstplan.

## **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

WoonInvest moet vanwege de beperkte financiële mogelijkheden scherpe volkshuisvestelijke keuzes maken. In het toekomstplan van 23 juni 2023 ligt de focus dan ook op het goed beheren (inclusief verduurzaming) van de bestaande voorraad en wordt er vooralsnog afgezien van uitbreidingsnieuwbouw. Daarnaast worden er enkele complexen buiten het kernwerkgebied verkocht. Voor zover mogelijk worden lopende projecten in goed overleg overgedragen aan collega corporaties in de regio Haaglanden. U heeft aangegeven positief te zijn over deze collegiale samenwerking en ik ondersteun dit beeld.

Na vaststelling van het toekomstplan door de RvC van WoonInvest is het beleid ten aanzien van de vastgoedportefeuille verwerkt in een actualisatie van de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie 2023-2030 (met een doorkijk naar 2050) is op 26 september 2023 door de RvC van WoonInvest vastgesteld. De portefeuillestrategie is een consistente en heldere uitwerking van de vastgoedstrategie die aansluit bij het toekomstplan.

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. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/leidraad-meerjarenbegroting-en-dpi2023>

## **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement**

Uw accountant geeft in zijn managementletter aan een professionalisering van het risicomanagement te zien. Verder constateert de accountant een verbetering van de kwaliteit van het interne controleplan. Dat zijn positieve ontwikkelingen. Tegelijkertijd constateert de accountant dat er terugkerende bevindingen zijn op het gebied van IT, vastgoed en monitoring van uitbestede diensten, die gedurende het afgelopen jaar niet zijn opgepakt. Ik verzoek u aandacht te hebben voor deze bevindingen van de accountant.

Een relatief groot deel van de huuropbrengsten van WoonInvest is afkomstig van zorgvastgoed. U heeft een extern bureau de opdracht gegeven om de risico's van uw zorgvastgoed gestructureerd in beeld te brengen. Ik verzoek u mij een afschrift van dit rapport toe te sturen zodra dit gereed is.

## **Sturing en beheersing - Governance signalen**

De hoogte van de beheerskosten is een bekend aandachtspunt voor WoonInvest. In het toekomstplan zijn op dit punt ook een aantal maatregelen tot bijsturing opgenomen. Op grond van het meeste recente dashboard van de Aw (waarin de dPi van december 2023 is verwerkt) is er echter nog steeds sprake van overschrijding van de signaleringsnorm. U heeft aangegeven uw beheerskosten nader te zullen analyseren. Ik verzoek u mij de uitkomsten van deze analyse toe te sturen.

## **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.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
9 februari 2024

**Ons Kenmerk**  
H691405

Met vriendelijke groet,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
9 februari 2024

**Ons Kenmerk**  
H691405

# 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**  
9 februari 2024

**Ons Kenmerk**  
H691405

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 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

- dVi gegevens 2022;
- dPi gegevens 2023;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter d.d. 25 januari 2024;
- Accountantsverslag d.d. 26 juni 2023;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Portefeuillestrategie;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.