



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1944
SSHN
t.a.v. het bestuur
Postbus 1175
6501 BD Nijmegen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 15 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

15 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

H692193

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Wat betekent dat ik geen interventies aan u opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Organisatie en interne beheersing

In 2022 is er een PMO onderzoek uitgevoerd bij uw organisatie. Daarin werd de conclusie getrokken dat er een hoge werkdruk wordt ervaren op de werkvloer. Tevens blijkt uit het jaarverslag 2022 dat het ziekteverzuim voor het tweede achtereenvolgende jaar hoog is. Volgens u is daarbij geen sprake van een causaal verband. U heeft maatregelen getroffen om de werkdruk te verlagen. Zo heeft u meer personeel aangetrokken en zijn bredere functieprofielen gecreëerd waardoor medewerkers elkaar onderling kunnen vervangen. Daarnaast huurt u indien nodig werkstudenten in. U creëert hiermee een flexibele schil.

Om diepgaander inzicht te verkrijgen in de organisatiecultuur van uw organisatie is een cultuuronderzoek uitgevoerd. In het rapport zijn een aantal sterke en aandachtspunten benoemd. Een sterk punt is het eigenaarschap en het doen. Een ontwikkelpunt is het 'elkaar durven aanspreken' onder de werknemers. Ik zie een gepassioneerde, betrokken en gedreven bestuurder. In lijn met eerdere toezichtbrieven vind ik het belangrijk dat u uw eigen kracht en tegenkracht goed blijft organiseren. U gebruikt hiervoor intervisie en 360 graden feedback. Daarnaast heeft u ter voorbereiding op de werving van een nieuw MT-lid inzichtelijk gemaakt welke krachten en kwaliteiten van toegevoegde waarde zijn voor het MT en de organisatie. Aangezien een gezonde organisatiecultuur de basis is voor een goede governance vind ik het belangrijk dat u hierover in gesprek blijft met uw medewerkers en uw RvC.

Volkshuisvestelijk belang

Tijdens ons gesprek is uw volkshuisvestelijke opgave besproken. De druk op de kamermarkt is hoog en de beschikbaarheid is te klein. Er wordt van uw organisatie verwacht dat het kameraanbod wordt uitgebreid. U heeft hiervoor meerjarige prestatieafspraken gesloten met de gemeenten Arnhem en Nijmegen. Die worden in 2024 geactualiseerd. Diverse externe ontwikkelingen bemoeilijken de financiële haalbaarheid van uw nieuwbouw, onderhouds- en verduurzamingsvraagstukken. U benadrukte dat uw organisatie zijn opgaven niet alleen kan én wil realiseren.

Daarom verkent u mogelijkheden om met andere woningcorporaties en instellingen samen te werken. Ik moedig u aan om met de betrokken stakeholders het gesprek te blijven voeren.

Tevens heb ik met u gesproken over de realisatie van de afgelopen jaren. Het valt op dat de realisatiegraad per jaar schommelt. U heeft tijdens ons gesprek, diverse externe, verklaringen aangedragen. U bent in uw interne rapportages transparant over dergelijke vertragingen en de gevolgen daarvan voor de opleveringsdatum van een vastgoedproject naar de betrokken stakeholders. In uw onderhoudsportefeuille zit flexibiliteit waardoor u makkelijk projecten naar voor of achteren kunt schuiven. Ik mis echter in uw analyse hoe u realistischer kunt en gaat begroten in de toekomst. Ik verzoek u daaraan meer aandacht te besteden.

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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 februari 2024

Ons Kenmerk
H692193

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
15 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
H692193

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 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Zelfevaluatie RvC
- Gesprek d.d. 31 januari 2024