



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1877
Stichting Woonservice Drenthe
t.a.v. het bestuur
Postbus 29
9430 AA Westerbork

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 22 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

22 februari 2024

Ons Kenmerk

H691490

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.

In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 7 februari 2024 met ██████████ meegenomen.

Conclusie

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

Organisatie

Tijdens ons gesprek hebben we de ontwikkelingen in uw organisatie besproken. Er werken ongeveer 71 mensen bij Woonservice Drenthe. Er wordt veel geïnvesteerd in opleiding en ontwikkeling van de medewerkers. Dit heeft soms ook tot gevolg dat medewerkers hun loopbaan elders vervolgen. Ook door pensionering van medewerkers ontstaan er vacatures. Zo hebben in 2022 elf medewerkers de organisatie verlaten en in 2023 vijf medewerkers. Het vertrek van medewerkers had geen nadelige gevolgen voor de stabiliteit van uw organisatie. Openstaande vacatures kunnen snel en goed worden ingevuld en de integratie van nieuwe medewerkers verloopt voorspoedig. U dankt dit mede aan het feit dat de procedures binnen uw organisatie op orde zijn.

Periodiek vindt er een medewerkerstevredenheidsonderzoek plaats. In het onderzoek in 2023 kwam daar een hoge tevredenheidsscore uit. Diverse factoren dragen volgens u bij aan die hoge score. Zo vindt de samenwerking op een plezierige en fijne manier plaats en is de bereidheid onder de medewerkers om elkaar te helpen groot. U gaf aan zeer tevreden te zijn met het onderzoeksresultaat. Tegelijkertijd waakt u ervoor dat het niet té comfortabel wordt binnen uw organisatie.

De werkdruk in de huurdersorganisatie is de afgelopen jaren een punt van aandacht geweest. Dit werd veroorzaakt doordat het bestuur op een bepaald moment nog maar uit twee leden bestond. Daarnaast is het voor het bestuur soms lastig om prioriteiten te stellen in het grote werkgebied van Woonservice in zeven gemeenten. Inmiddels bestaat het bestuur weer uit zeven leden. U zet zich maximaal in om de huurdersorganisatie te ondersteunen bij hun werkzaamheden.

Dat uw huurders tevreden zijn over de dienstverlening van Woonservice blijkt uit de hoge scores (ruim een cijfer 8 op de verschillende onderdelen) in de klanttevredenheidsonderzoeken. Ook de visitatiecommissie is in haar rapport van 9 mei 2023 positief over uw corporatie. Zo spreekt zij onder meer over een goed functionerende corporatie waar de huurder centraal staat, die de zaken op orde heeft en staat als een huis.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Bovenstaande geeft mij het positieve beeld dat uw organisatie goed in staat is om de volkshuisvestelijke plannen uit te voeren.

Datum
22 februari 2024

Volkshuisvestelijke opgave en financiële continuïteit

Woonservice Drenthe heeft circa 5.600 verhuureenheden en is actief in zeven gemeenten. U maakt met alle zeven gemeenten prestatieafspraken. Een grote onzekerheid bij de realisatie van uw volkshuisvestelijke opgave zijn de structurele capaciteitsproblemen bij de gemeenten.

Ons Kenmerk
H691490

U heeft aangegeven inmiddels mooie stappen te maken in de Bouwstroom Noord. De samenwerking hiervoor is in 2021 gestart en in 2022 zijn de eerste projecten voor uw corporatie opgeleverd. Een positieve ontwikkeling hierbij is ook dat er vanuit de gemeenten nu ook wordt geparticipeerd in de stuurgroep van Bouwstroom Noord. De verwachting is dat dit ook bij de gemeenten zal leiden tot een vergroting van de efficiency.

Ik vind het positief dat in de meerjarenbegroting 2024-2033 voor het eerst ook verschillende scenario's zijn doorgerekend. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat er sprake is van een duurzaam verdienmodel en uw volkshuisvestelijke plannen financieel haalbaar zijn.

De afgelopen jaren was de gemiddelde realisatiegraad van uw nieuwbouwprojecten laag. Ook kan er een duidelijkere relatie worden gelegd tussen de prestatieafspraken in de verschillende gemeenten en de meerjarenbegroting. We hebben met elkaar gesproken over het belang van het maken van realistische begrotingen, een duidelijke relatie tussen de prestatieafspraken en de meerjarenbegroting en de verantwoording achteraf in het jaarverslag of de nieuwe prestatieafspraken. U hebt aangegeven hier aandacht voor te hebben en de komende jaren daar verder invulling aan te zullen geven.

In de gemeente Midden-Drenthe bent u van plan om in de niet-DAEB tak woningen in de middenhuur te realiseren in twee complexen. U gaf aan daarmee in te spelen op de vraag naar deze woningen en ook om de mix/diversiteit in de wijken te vergroten. Daaraan hecht uw organisatie veel waarde. Voor de financiering van deze complexen wilt u een lening aantrekken. U heeft aangegeven dat een bank bereid is om de lening te verstrekken. U bent zich ervan bewust dat hierdoor de solvabiliteit in de niet-DAEB tak in de jaren 2024 t/m 2026 niet aan de norm voldoet volgens het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW. Ik acht de risico's hierbij in voldoende mate beheerst en ga ervan uit dat u, indien nodig, voldoende bijsturingmogelijkheden heeft om de financiële continuïteit te waarborgen en dit ook met WSW afstemt.

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,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 februari 2024

Ons Kenmerk
H691490

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
22 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
H691490

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

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek bij de corporatie op 7 februari 2024