



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1533  
Stichting Woonopmaat  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 20  
1960 AA Heemskerk

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 28 maart 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ILenT.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

28 maart 2024

**Ons Kenmerk**

H677172

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.

Binnen de kaders van dit onderzoek heeft de Aw tweemaal een bezoek gebracht aan uw corporatie. Het eerste bezoek dateert van 6 april 2023. Hierbij waren aanwezig ██████████ en ██████████. Vanuit de Aw waren ██████████ en ondergetekende present. Dit bezoek stond in het teken van de overdracht van het dossier en nadere kennismaking. Dit bezoek heeft geleid tot een uitgesteld onderzoek 2023, omdat uw corporatie een groot aantal beleidsdocumenten aan het herijken was.

Het tweede bezoek vond plaats op 4 december 2023 en bestond uit een drietal gesprekken. Te weten; met ██████████. Opvolgend met ██████████. Tot slot is er gesproken met een delegatie van uw raad van commissarissen (hierna: RvC), bestaande uit ██████████ en ██████████. Vanuit de Aw waren aanwezig ██████████ en ondergetekende.

**Conclusie**

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is *laag* op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Dit betekent dat de Aw geen toezichtafspraken maakt naar aanleiding van het onderzoek 2023. Niettemin legt de Aw Woonopmaat een interventie op, te weten een *waarschuwing*.

**Interventie**

Ondanks de lage risicobeoordeling op het onderdeel rechtmatigheid geef ik u een *waarschuwing* inzake het niet voldoen aan het scheidingsbesluit 2017 met betrekking tot de aflossing van de interne lening en rentebetaling. De aflossing voldoet niet aan het destijds goedgekeurde aflossingsregime. Dit is vastgesteld in het rechtmatigheidsonderzoek verslagjaar 2022. Dit heeft Woonopmaat terstond gecorrigeerd. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing<sup>1</sup> geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

<sup>1</sup> Waarschuwing op grond van artikel 70 lid 3 Btiv en artikel II, derde lid van de Herzieningswet. Voor het onvoldoende aflossen op de interne (start)lening in de eerste vijf jaar zoals in het "Besluit definitief scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb" is vermeld.

## **Voorgaande beoordelingen**

De laatste beoordeling en toezichtbrief dateert van 14 september 2022. Dit onderzoek heeft niet geleid tot verhoogde risico's noch tot afspraken-/interventies.

### Onderzoek 2023

#### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Tijdens het gesprek hebben we stilgestaan bij de inhoudelijke uitdaging en de opgave van Woonopmaat. Sinds 2017 bent u in functie als directeur-bestuurder. De nieuwe Koers en de daaruit voortkomende portefeuillestrategie maakt de vertaling tussen uw corporatie en de forse opgave in de regio IJmond. Het ambitieniveau en de complexe context maken het voor u nog altijd uitdagend om leiding te geven aan Woonopmaat.

De opgave gaat u onder andere aan door stevig in te zetten op de huurdersparticipatie. Het aantal vrijwilligers is groot en het is uw inzet om deze groep te verdubbelen. Dit betreft een mooie ambitie waar de Aw zich over verwondert. Woonopmaat is reeds voorloper wat betreft huurdersparticipatie. Het verder hierop inzetten kan leiden tot strategische risico's. Dit bestaat uit het niet structureel kunnen aanspreken en/of aansturen van deze groep. Professionele krachten hebben niet alleen de nodige opleiding en ervaring, maar hun werk is ook ingebed in de organisatie die werknemers gericht verantwoordelijkheden, macht en gezag toekent. In het meest recente visitatierapport wordt hier eveneens een opmerking over gemaakt. Deze heeft de Aw met u en uw RvC besproken.

#### **Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

Het gesprek met uw RvC heeft nadere duiding gegeven hoe er intern tegenkracht wordt geboden. Aan de hand van de vastgestelde Koers en de onderliggende volkshuisvestelijke keuzes is dit uitgediept. Aandachtspunten voor uw RvC zijn de (slag)kracht van de eigen organisatie. De opgave wat betreft realisatie van het onderhoud en nieuwbouw is fors.

Met uw RvC is eveneens gesproken over de inhoud, diepgang en navolgbaarheid van de wettelijk verplichte zelfevaluaties. Deze is voor de Aw niet te reconstrueren omdat er, wegens omstandigheden, geen verslag van deze bijeenkomst is gemaakt. Met de aanwezige leden heeft dit gesprek alsnog plaatsgevonden. De Aw heeft met uw RvC afgesproken dat de voorbereiding en verslag van de meest recente zelfevaluatie wordt gedeeld, zodra deze is vastgesteld.

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

Woonopmaat had vanuit het verleden een aantal verbindingen. Op het moment van schrijven is alleen de WKO Energie Op Maat BV actief. U heeft de Aw laten weten dat dit, mede naar aanleiding van ons meest recente gesprek, actief wordt beëindigd. Zodra dit is geëffectueerd vraagt de Aw u uw toezichthouder te informeren.

#### **Volkshuisvestelijk belang**

In de inleiding van deze brief is kort stilgestaan bij de reden tot uitstel van het onderzoek 2023. Destijds was Woonopmaat aan de slag met het herijken van het Koersplan en de portefeuillestrategie. De Aw kijkt naar de publieke taakopdracht en de specifieke invulling daarvan door de corporatie.

De opgave van Woonopmaat is fors. U zet stevig in op de verduurzaming van het huidige bezit. De nationale prestatieafspraken (NPA) hebben verstrekkende

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 maart 2024

**Ons Kenmerk**  
H677172

gevolgen. Het aandeel EFG-energielabel bedraagt 9% van het totaal aantal woningen. Woonopmaat zet in op het verduurzamen van de bestaande voorraad. Netto groei van het aandeel sociale huurwoningen blijft bescheiden ten opzichte van de wensportefeuille. Dit leidt ertoe dat de grenzen van uw eigen financiële normen in zicht komen. Een stevig ingerichte organisatie en interne beheersing vergroot de kans op realistische volkshuisvestelijke prestaties. De Aw vraagt hiervoor uw aandacht.

**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,

INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 maart 2024

**Ons Kenmerk**  
H677172

## 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**  
28 maart 2024

**Ons Kenmerk**  
H677172

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.

### 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:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Audit jaarplan
- Notities t.b.v. investeringen
- Managementrapportages
- RvC-notulen
- Zelfevaluatie RvC