



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1906
Stichting Woonkwartier
t.a.v. het bestuur
Postbus 10
4760 AA Zevenbergen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 30 mei 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 mei 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

H705176

Conclusie

Het onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor uw corporatie is midden op het onderdeel 'Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen' van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en laag op de overige onderdelen.

Dit betekent dat ik geen interventies opleg, wel maak ik met u de volgende toezichtafpraak:

- Ik vraag u om prioriteit te geven aan volledige opvolging van de bevindingen van uw accountant in opeenvolgende managementletters. Daarnaast volg ik graag de actualisatie van uw strategische stukken, uw nieuwe Koersplan (momenteel nagenoeg gereed), uw nieuwe portefeuilleplan en zorgvastgoed strategie. In het najaar zal ik een gesprek met u plannen, waarbij deze punten op de agenda staan.

Voorgaande beoordelingen

In de laatste toezichtbrief (d.d. 23 november 2022) was de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, behalve op het onderdeel 'Sturing en beheersing organisatie - Voorspelbaarheid/kwaliteit van data'. Dit had betrekking op de voorspelbaarheid van de kasstromen. Op dat onderdeel werd het risico - evenals enkele keren tevoren - als midden risico beoordeeld. Inmiddels is op dit onderdeel zowel in de DAEB tak als in de niet-DAEB tak verbetering zichtbaar. Ik beoordeel het risico momenteel als laag en zal dit blijven volgen.

In 2023 heeft geen beoordeling plaatsgevonden, wel hebben wij in juni 2023 met u gesproken.

Bedrijfsmodel

Woonkwartier staat in haar vier gemeenten en vijftien dorpskernen in West Brabant voor een forse opgave op het gebied van nieuwbouw en verbetering/verduurzaming van de bestaande voorraad. Naar aanleiding van een evaluatie van het besturingsmodel heeft u de topstructuur van uw corporatie de afgelopen jaren versterkt, deze bestaat momenteel uit bestuurder, drie adjunct-directeuren en zeven teamleiders.

U heeft met betrokkenheid van stakeholders een nieuw Koersplan opgesteld, dat binnenkort zal worden vastgesteld.

Uw laatste portefeuilleplan dateert van 2019. U heeft de daarop gebaseerde wensportefeuille enkele malen geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen. Ik wil benadrukken dat we inmiddels vijf jaar verder zijn en dat het nieuwe Koersplan en recente ontwikkelingen (zoals die in de markt alsmede de Nationale Prestatieafspraken en regionale Woondeal) momenteel aanleiding geven voor een nieuwe, overkoepelende portefeuillestrategie, zoals beschreven in het Gezamenlijk Beoordelingskader van Aw en WSW. Hierin zullen ook uw gemaakte prestatieafspraken (zoals over voorraadontwikkeling) een plek moeten krijgen. U heeft ook een strategie in ontwikkeling ten aanzien van uw zorggerelateerd vastgoed.

Graag ontvang ik uw nieuwe Koersplan, nieuwe portefeuilleplan en zorgvastgoed strategie zodra deze zijn vastgesteld.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 mei 2024

Ons Kenmerk
H705176

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Uw accountant heeft in de managementletter 2023 aangegeven dat de organisatie de observaties en aanbevelingen van de accountant in de managementletter 2022 onvoldoende heeft opgevolgd. Ik ken hier een midden risico aan toe, mede omdat uw accountant in de managementletter 2022 hetzelfde constateerde ten aanzien van de managementletter 2021. Dit roept vragen op omtrent de governance omtrent de hierbij benoemde risico's. Uw accountant heeft u ditmaal gevraagd een plan van aanpak voor opvolging op te stellen. Eind 2023 heeft u een plan van aanpak opgesteld met concrete verbeteracties, inclusief eigenaar en deadlines. Eind tweede tertiaal zal het geheel volgens planning uitgevoerd en afgerond moeten zijn. Wij hebben reeds afgesproken dat bestuurder en Aw elkaar in het najaar weer spreken. Ik agendeer de afhandeling van de verbeterpunten van de managementletter(s) voor dit gesprek.

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,



BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

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 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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Concept Managementletter 2023
- PvA Managementletter 2023 v0.2
- Presentatie Vastgoedsturing Woonkwartier - AW 8 april WV
- Visie BOG MOG ZOG definitief 13 maart 2024
- Voorbereiding overleg AW 8 april 2024_RvdB_UH
- Voorbereiding overleg AW 8 juni 2023
- Zelfevaluatie RvC 2022
- Zelfevaluatie RvC 2023
- Gesprekken 8 april 2024 [REDACTED]

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 mei 2024

Ons Kenmerk
H705176