



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0202  
Stichting WormerWonen  
t.a.v. het bestuur  
Mercuriusweg 1  
1531 AD Wormer

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 28 juni 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ILenT.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

28 juni 2024

**Ons Kenmerk**

H705195

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.

Op 22 mei jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer kennis gemaakt met ██████████. Ook is gesproken met ██████████ die op 1 januari van dit jaar is teruggetreden als ██████████ van Stichting Wormer Wonen. Namens de Aw waren ██████████ en ondergetekende aanwezig. Centraal in deze gesprekken stond de opgave van WormerWonen in haar werkgebied, het verminderen van de kwetsbaarheid gezien de relatief beperkte organisatieomvang en de opmaat naar het nieuwe ondernemingsplan. In deze brief ga ik nader op deze ontwikkelingen en vraag ik onder andere uw aandacht voor risicomangement en het volkshuisvestingsverslag.

### Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, met uitzonderingen van het onderdeel Governance- Organisatie en Interne beheersing- Risicomangement. Voor dit onderdeel signaleer ik dat er actie ondernomen is. Gezien de vervolgstappen die u neemt om de risicobereidheid in 2024 te definiëren en op te nemen in de risicomonitor blijft het risico voor dit onderdeel vooralsnog 'midden'.

### Toezichtafspraken, interventies of overige afspraken

De toezichtafpraak is vooral gericht op de vervolgstappen. In dat kader vraag ik u om de risicobereidheid voor oktober 2024 te definiëren zodat deze gehanteerd kan worden bij het opstellen van het nieuwe onderneming/ koersplan en de meerjarenbegroting 2025 e.v.. Verder verzoek ik u mij de vierde kwartaalrapportage van 2024 toe te sturen. In deze brief licht ik dit nader toe, verder leg ik geen interventies op.

### **Voorgaande beoordelingen**

Op de toezichtafpraak uit de brief van 9 mei 2023 heeft u actie ondernomen, zie verder het onderdeel risicomangement.

### **Nadere toelichting ontwikkelingen**

WormerWonen (WW) is een corporatie met een grote maatschappelijke ambitie om het aantal sociale huurwoningen in Wormerveer uit te breiden en haar bestaand bezit te verduurzamen. Hiertoe heeft WW de afgelopen jaren nieuwbouwprojecten gerealiseerd door intensief met de gemeente Wormerland samen te werken en door de inzet van projectontwikkelaars. Tegelijkertijd ziet zij

vertraging optreden in enkele projecten die in het kader van stads-, wijkvernieuwing in ontwikkeling zijn.

In het kennismakingsgesprek van 22 mei is ook ingegaan op het verminderen van de kwetsbaarheid van WormerWonen die ontstaat door de relatief beperkte organisatie-omvang. Er wordt opnieuw verkend of samenwerking met een nabijgelegen corporatie mogelijk is die zich ook richt op (kleinere) kernen. De daartoe in 2023 onderzochte samenwerking met Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is niet doorgezet maar wordt op termijn zeker niet uitgesloten.

De komende jaren wilt u zich meer richten op de dienstverlening naar en het contact met huurders, alsmede op de samenwerking met welzijnsorganisaties om de maatschappelijke rol van WormerWonen zowel in te vullen als af te bakenen. Voor het nieuwe ondernemingsplan dat in 2024 wordt opgesteld, stemt u af met belanghebbenden om de doelstellingen hiervoor opnieuw te formuleren.

Verder spraken we over het belang van informatiebeveiliging en het treffen van maatregelen op gebied van cybersecurity. Daarvoor zijn in de managementletter een aantal adviezen gegeven waarvan we het belang graag willen benadrukken, mede gezien de hack-aanval in 2023 en meer recent de aanval van mei dit jaar waarbij een aantal woningcorporaties getroffen zijn.

De Raad van Commissarissen kent een aantal mutaties. Zoals in 2023 al werd aangegeven is, met het oog op het vertrek van [REDACTED] per 1 september 2024, de beoogde [REDACTED] per januari als lid toegetreden. Voor een tweede mutatie in 2024 is een zienswijze aangevraagd, verder vraagt het rooster van aftreden opnieuw aandacht in 2026 als drie leden niet herbenoembaar zijn. De zelfevaluatie onder externe begeleiding is in 2022 uitgevoerd en staat op de nominatie voor 2024. Daarvoor wil ik meegeven dat er frequenter van externe begeleiding gebruik kan worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld bij opvolgende mutaties of wisseling van [REDACTED].

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

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen, inzet van vermogen en transparante verantwoording. In dit onderzoek is ingegaan op uw meerjarenbegroting 2024-2028, het jaarverslag 2022 en is gebruik gemaakt van het concept jaarverslag 2023. Zoals aangegeven spraken we op 22 mei over uw ambitie en gerealiseerde nieuwbouwprojecten.

De meerjarenbegrotingen en jaarverslagen van WormerWonen gaan uitgebreid in op de prestatieafspraken. Dit laat zien dat op gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming afspraken gerealiseerd zijn, dan wel op welke wijze zij gerealiseerd worden. Op gebied van beschikbaarheid is de gemiddelde realisatie de afgelopen jaren bovengemiddeld (soms > 100%) ten opzichte van de sector. In begrotingen wordt uitgebreid ingegaan op de prestatieafspraken en nieuwbouwprojecten, waarbij diverse financiële doorrekeningen en scenario-analyses laten zien dat het realiseren van prestatieafspraken financieel zeker mogelijk is.

In uw jaarverslag (volkshuisvestingsverslag) kiest u ervoor om de voortgang van nieuwbouwprojecten uitgebreid te beschrijven, zo geeft u per project bijvoorbeeld aan dat sprake is van: grondsanering; een aangepast bestemmingsplan; het indienen van bezwaar bij de Raad van State door bewoners; dan wel een aangevraagde omgevingsvergunning. In deze beschrijvingen heeft u oog voor de goede samenwerking met stakeholders zoals de gemeente. Daarbij kan uw

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705195

volkshuisvestingsverslag aan waarde winnen door explicieter aan te geven welke projecten later gerealiseerd worden dan gepland en/of er gevolgen zijn voor het kunnen realiseren van de prestatieafspraken. Het past daarbij om aan te geven welke bijdrage de gemeente levert aan het realiseren van de prestatieafspraken om de wederkerigheid van afspraken meer inzichtelijk te maken.

Daarnaast vraag ik u om explicieter in de meerjarenbegroting aan te geven welke nieuwbouwprojecten mogelijk niet conform planning gerealiseerd gaan worden waardoor ratio's beter scoren dan nu gepubliceerd.

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

In de vorige toezichtbrief is ingegaan op de ontwikkeling van risicomanagement bij Wormer Wonen sinds 2016 en de aandacht voor dit onderwerp. Daarbij zijn afspraken gemaakt om de risicobereidheid nader te definiëren, de monitoring daarop in te richten en het risicomanagement proces (periodiek) te evalueren.

U heeft daartoe een belangrijke stap gezet in de jaarlijkse strategiesessie met managementteamleden en de RvC van januari 2024. Daarin is onder begeleiding van een externe ingegaan op het actualiseren van strategische risico's, het identificeren van mogelijk nieuwe risico's, het prioriteren van risico's en op het bespreken van de risicobereidheid. Door aanvullende actie is er een risicomonitor opgenomen in de tweede kwartaalrapportage van 2024. Gedurende 2024 wordt deze risicomonitor verder ontwikkeld en worden de doelen uit het nieuw op te stellen koersplan daarin opgenomen. Ook wordt de risicodialoog dit jaar voorgezet om de risicobereidheid samen met de RvC op te stellen, waarmee zij er op toe kan zien dat actuele risico's voldoen aan de gestelde risicobereidheid.

Gezien de stappen die dit jaar nog genomen gaan worden, blijft de risicoscore voorsnog midden en zijn de afspraken vooral op gericht op het vervolg. In dat kader vraag ik u om de risicobereidheid voor oktober 2024 te definiëren zodat deze als gehanteerd kan worden bij het opstellen van het nieuwe onderneming/koersplan en de meerjarenbegroting 2025 e.v.. Verder verzoek ik u mij de vierde kwartaalrapportage van 2024 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.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705195

## 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 vervolgsafspraken, 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 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Verslag Risico en Strategiebijeenkomst 2024 van Wormen Wonen van 25 januari 2024. Reactie op aanvullende vragen per mail van 18 juni 2024.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705195