



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1164  
Woningbouwvereniging "St. Willibrordus"  
t.a.v. het bestuur  
Hofcampweg 87  
2241 KE Wassenaar

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 9 juli 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ILenT.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

9 juli 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**

H705348

**Conclusie**

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

De afgelopen periode hebben zich enkele wijzigingen binnen het MT voorgedaan. Bij uw benoeming als bestuurder in september 2022 is besloten om in de hierdoor ontstane vacature van manager Vastgoed, geen nieuwe manager te benoemen. U bleef daardoor ook werkzaamheden met betrekking tot de vastgoedontwikkeling uitvoeren. Voor de inhoudelijke aansturing van de afdeling is toen een teamleider benoemd. In de toezichtbrief 2023 (d.d. 2 juni 2023) vroeg de Aw uw aandacht voor de juiste balans tussen de verschillende afdelingen en verantwoordelijkheden in de nieuwe organisatiestructuur. Eind 2023 heeft u met uw RvC gesproken over die balans. Hierbij is ook de toegenomen werkdruk betrokken. Dit heeft geleid tot het besluit om ██████████ te benoemen. U kunt zich hiermee volledig richten op uw taken als directeur-bestuurder. De Aw vindt dit een goede ontwikkeling. Na het vertrek van ██████████ heeft u deze vacature in eerste instantie ingevuld met ██████████. Inmiddels is dit omgezet in een vast dienstverband. U heeft aangegeven blij te zijn dat u hiervoor een manager met ruime ervaring heeft kunnen aantrekken.

Door de vele projecten - nieuwbouw, verduurzaming en herstructurering - is de werkdruk in de organisatie toegenomen. Daarom wordt op meerdere afdelingen naar versterking gezocht. U heeft aangegeven dat de werving van nieuw personeel spannend is, omdat meerdere corporaties in dezelfde arbeidsmarkt-vijver vissen. U kijkt naar de mogelijkheden om in samenwerking met collega-corporaties personeel in te huren. Tegelijkertijd heeft u ook aandacht voor de huidige functieprofielen.

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

De Aw vindt het belangrijk dat in de meerjarenbegroting een zo realistisch mogelijke inschatting is opgenomen van een (investerings)programma dat

geborgd wordt door de interne besluitvorming van de corporatie.

De gemiddelde realisatiegraad van uw nieuwbouwprojecten over de afgelopen drie jaar is laag, namelijk 0%. U heeft aangegeven dat dit komt doordat de meerjarenbegroting in het verleden werd gebruikt als middel om de besteedbare ruimte aan de gemeente inzichtelijk te maken. Deze praktijk wordt niet langer toegepast door uw organisatie. U verwacht daarom dat de realisatiegraad de komende jaren zal verbeteren. Uw meerjarenbegroting 2024 toont al meer realisme. Zo maakt u een duidelijk onderscheid tussen harde en zachte projecten. Deze zijn tevens te herleiden tot de jaarschijf (de lokale prestatieafspraken) en de Regionale Realisatieagenda Haaglanden (de Woondeal). In uw jaarverslag legt u ten slotte verantwoording af over de realisatie van de voorgenomen doelen en het resultaat.

De herontwikkeling van de ANWB-locatie biedt grootschalige volkshuisvestelijke mogelijkheden voor de gemeente Wassenaar. U zou hieraan graag een bijdrage willen leveren in het sociale segment. Voor de verwezenlijking daarvan bent u afhankelijk van de inzet van de gemeente. U hoopt van hen meer duidelijkheid te krijgen over de vraag of uw organisatie wel of niet kan deelnemen aan het ANWB-project. De onduidelijk belemmert momenteel het ontwikkelen van deze en andere plannen voor uw organisatie, en daarmee de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave. De Aw waardeert het dat u hierover het gesprek met de gemeente blijft voeren.

#### **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

██████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
9 juli 2024

**Ons Kenmerk**  
H705348

# 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.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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.

**Datum**  
4 juli 2024

**Ons Kenmerk**  
H705348

## 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
- Ondernemingsplan
- Woondeal, Woonvisie, Prestatieafspraken, Jaarschijf 2024 en de website