



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1680
Stichting de Woonmensen
t.a.v. het bestuur
Postbus 831
7301 BB Apeldoorn

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 29 augustus 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum
29 augustus 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
H705383

Op 10 juni 2024 sprak ik met u als bestuurder. Uit dit prettige gesprek blijkt een grote betrokkenheid voor Stichting de Woonmensen en haar huurders.

Conclusie

Het onderzoek en het gevoerde gesprek geven 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 ik geen interventies opleg of toezichtafspraken met u maak. Wel noem ik enkele aandachtspunten in deze brief.

Overige afspraak

Op 11 november 2024 staat een kennismakingsgesprek gepland met het Managementteam (MT) en de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC).

Voorgaande beoordelingen

In de voorgaande beoordeling van 4 april 2022 heeft de Aw haar oordeel inzake het onderdeel governance - interne beheersing en organisatie - volkshuisvestelijk belang aangehouden. De Aw vroeg u om haar een aantal documenten inzake de volkshuisvestelijke inzet toe te sturen. Tevens volgde een gesprek in november 2023. De gevraagde documenten stuurde u toe. De documenten en het gesprek geven de Aw geen bijzondere signalen. Hieronder ga ik nog nader in op het onderdeel governance - interne beheersing en organisatie - volkshuisvestelijk belang.

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. Tevens let de Aw op het realiseren van de voorgenomen ambities. Ik gaf daarom in deze beoordeling extra aandacht aan dit onderdeel.

Door luisterpanels te organiseren wil Stichting de Woonmensen extra aandacht aan de huurder geven. De taakopvatting is wonen en leefbaarheid met de focus op Apeldoorn. Sociaal en vastgoed worden in samenhang bekeken. De huurdersbelangenvereniging geeft aan dat Stichting de Woonmensen meer zichtbaar is geworden maar dat dit nog beter zou kunnen op het gebied van communicatie bij verduurzamingsprojecten.

Stichting de Woonmensen heeft de ambitie de komende jaren om circa 400 woningen uit te breiden. De samenwerking met andere partijen verloopt hierbij goed. Met de verduurzaming van de EFG-energie labels ligt ze op koers. Als aandachtspunt noemt Stichting de Woonmensen zelf de realiseerbaarheid van de begroting. Ik verwacht en vertrouw erop dat Stichting de Woonmensen hier aandacht aan blijft besteden.

Naast realisme in de begroting is een transparante verantwoording van de inzet van het maatschappelijk kapitaal in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken een aandachtspunt voor de Aw.

In het jaarverslag 2023 legt u verantwoording af over de door Stichting de Woonmensen gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties. Daarbij zou deze nog verder aan kracht kunnen winnen door deze prestaties af te zetten tegen de gemaakte prestatieafspraken.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

In het kader van deze beoordeling stelde ik u een aantal vragen, waaronder over het onderdeel integriteit. U heeft mijn vragen helder beantwoord. U gaf onder andere aan dat in 2024 een soft control scan is uitgevoerd om op die manier meer zicht te krijgen op de organisatiecultuur. De scan brengt in kaart in hoeverre Stichting de Woonmensen soft controls heeft en deze inzet en toepast. De scan bestaat uit 37 stellingen verdeeld over vijf dimensies (vertrouwen, ethisch handelen & integriteit, betrokkenheid, motivatie en zelfsturend handelen). Eind van het jaar zal er een rapportage over de soft control scan en het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) worden opgeleverd. Deze rapportage zal met de organisatie worden gedeeld. Ik verwacht dat u mij op de hoogte stelt over de resultaten en welke eventuele acties hieruit voortvloeien. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel als laag.

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
29 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705383

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 vervolgspraken, 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 maakte ik gebruik van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslagen 2022 en 2023
- Managementletters 2022 en 2023
- Accountantsverslagen 2022 en 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Ondernemingsplan
- Gestelde vragen per mail met antwoorden
- Gesprek met bestuurder op 10-06-2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705383