



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1182
Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland
t.a.v. het bestuur
Postbus 326
1800 AH Alkmaar

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 7 oktober 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum
7 oktober 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
H705307

De Aw sprak met u op 18 september 2024. Hierbij waren vanuit de Aw aanwezig [redacted]. Naast u als bestuur was ook [redacted] aanwezig bij het gesprek

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtsafspraken met u maak.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 de laatste reguliere beoordeling plaatsgevonden. De meest recente toezichtbrief heeft u ontvangen d.d. 16 februari 2022. Wel heeft de Aw zich op 2 april 2023 door u laten informeren over actuele zaken die bij Woonwaard speelden. Daarnaast heb ik bij uw corporatie in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar het uitfaseren van woningen met EFG labels. Ik sprak met u af dat u de risico's die u signaleert bij het uitfaseren van deze woningen inzichtelijk maakt en aangeeft welke mitigerende maatregelen u treft.

Uit uw meerjarenbegroting (2024 e.v.) blijkt dat alle EFG labels in 2026 zijn aangepakt. Uit uw jaarverslag 2023 maak ik op dat u hiervoor de investeringsruimte uitbreidt en een deel van het eigen vermogen inzet. Tevens heeft u een viersporen verduurzamingsbeleid opgezet en geïmplementeerd waardoor er continuïteit in het verduurzamingsproces gerealiseerd wordt. Hiermee heeft u voldaan aan de toezichtafpraak.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Sinds 1 januari 2024 is er, na een korte periode met een interim directeur naast de directeur bestuurder, weer een twee hoofdig bestuur. U geeft aan veel energie te steken in het creëren van synergie en verbeterde samenwerkingsvormen. Er is een taakverdeling tussen u beiden gemaakt. Dit draagt bij in het elkaar alert en scherp houden. Voor een optimale samenwerking zet u een coach in die u hierbij begeleid. Uw MT wordt nauwer betrokken in de besluitvorming en het nieuwe jaarplan wordt "bottum-up" vormgegeven. U heeft uw MT onlangs uitgebreid om zelf meer focus te kunnen leggen op uw bestuurlijke activiteiten.

Ik zie dit als een positieve ontwikkeling en laat mij in de toekomst graag verder informeren over de voortgang in deze. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel in de categorie 'laag'.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Woonwaard staat evenals vele andere corporaties voor een opgave die naar alle waarschijnlijkheid groter is dan de middelen die hiervoor beschikbaar zijn. Ik constateer dat u zich bewust bent van de opgave die er voor Woonwaard ligt. U verwerkt de doelen uit de Nationale prestatieafspraken in uw meerjarenplannen. Het realisme van deze plannen is weer afhankelijk van externe factoren zoals bijvoorbeeld netcongestie. Een nieuwe portefeuillestrategie, waarin staat waar Woonwaard naar toe wil en welke prioriteiten hierin gemaakt gaan worden, zal moeten helpen om de beschikbare middelen zo goed mogelijk aan te wenden. U verwacht deze nog dit jaar gereed te hebben. Aankomend jaar ga ik graag met u verder in op de nieuwe portefeuillestrategie en de relatie tot het realiseren van de prestatieafspraken.

U gaf in het gesprek aan dat de gemeente Alkmaar hoogstwaarschijnlijk vertraging oploopt bij het opstellen van haar woonvisie, wat ertoe zou kunnen leiden dat de prestatieafspraken niet tijdig gemaakt kunnen worden. Ik blijf graag op de hoogte van deze ontwikkelingen en zou graag zien dat ook de gemeente haar steentje bijdraagt in de wederkerigheid van de (nationale) prestatieafspraken.

Ik ga ervan uit dat u in het aankomende jaarverslag op een transparante wijze het procesverloop schetst rondom de prestatieafspraken met de gemeente Alkmaar. Door in te gaan op de gemaakte afspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen, wint uw jaarverslag aan inzichtelijkheid.

Voor nu beoordeel ik het risico in deze categorie op '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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR / AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705307

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
7 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705307

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
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Ondernemingsplan
- (Oude)Portefeuillestrategie
- Accountantsverslag 2023
- Managementletter 2023
- Gesprek bestuur en [REDACTED] d.d. 16 september 2024
- Gespreksverslag