



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1122
Stichting Rijswijk Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 195
2280 AD Rijswijk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 18 november 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]

Geacht bestuur,

Datum

18 november 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

H705206

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderzochte onderdelen van het beoordelingskader. Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Er is geen aanleiding om interventies op te leggen.

In het onderzoek zijn wel een aantal aandachtspunten geconstateerd die ik in deze brief nader toelicht. Daarnaast word ik de komende periode graag door u schriftelijk geïnformeerd over de totstandkoming van het nieuwe koersplan en in het bijzonder de uitkomst van de discussies over het realiseren van een duurzaam prestatie-model en de gevolgen hiervan voor de volkshuisvestelijke prestaties en de continuïteit op langere termijn.

Financiële continuïteit en bedrijfsmodel

Rijswijk Wonen is een financieel gezonde corporatie die maximaal wil bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied. Alle financiële ratio's bewegen zich in de (5-jaars) prognoseperiode ruim binnen de normen. Dit stelt Rijswijk Wonen in staat om invulling te geven aan een ambitieuze portefeuillestrategie, waarmee het grotendeels oude bezit wordt aangepakt met sloop, nieuwbouw en grootschalige renovatie.

Uit het jaarplan 2024 en de meerjarenbegroting blijkt echter dat niet alle vermogensratio's vanaf 2029 (LTV en daarna de solvabiliteit) meer aan de externe normen voldoen door de ambitieuze plannen. Rijswijk Wonen is zich hiervan bewust en heeft voldoende mogelijkheden om bij te sturen. De risicoscenario's in het jaarplan 2024 geven bovendien een goed beeld van de gevoeligheden.

De huidige (in 2022 herijkte) portefeuillestrategie 2021-2030 is opgesteld op basis van het Koersplan 2021-2025. Het jaarplan 2025 wordt nog opgesteld op basis van deze huidige portefeuillestrategie.

Momenteel bereidt Rijswijk Wonen een nieuw koersplan voor dat in het derde kwartaal van 2025 gereed moet zijn. Dit plan vormt de basis voor de herziening van de portefeuillestrategie en het jaarplan 2026, inclusief meerjarenbegroting. Een duurzaam financieel gezonde corporatie zal hierbij het uitgangspunt zijn. Ik verwacht dat het nieuwe koersplan, de bijgestelde portefeuillestrategie en het

jaarplan 2026 inclusief meerjarenbegroting inzicht biedt in de gemaakte keuzes om de financiële continuïteit op lange termijn te waarborgen en een duurzaam prestatie-model te realiseren.

Ik verzoek u om mij de komende periode schriftelijk te informeren over het nieuwe koersplan en in het bijzonder de uitkomst van de discussies over het realiseren van een duurzaam prestatie-model en de gevolgen hiervan voor de volkshuisvestelijke prestaties en de continuïteit op langere termijn.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Tijdens het laatste bezoek aan Rijswijk Wonen heb ik kennis gemaakt met het grootste deel van de RvC. Tijdens dit prettige en open gesprek spraken we onder meer over de voorbereidingen voor het nieuwe koersplan en de nieuwe visie op toezicht en besturen. Ik complimenteer u graag met deze nieuwe visie, die zich kenmerkt door een zevental principes bij het uitoefenen van toezicht en bestuur, voorzien van voorbeelden uit de praktijk.

Datum
18 november 2024

Ons Kenmerk
H705206

zal in maart 2025 stoppen aan het einde van tweede termijn. Graag maak ik kennis met in 2025.

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 (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

U maakt met de gemeente Rijswijk meerjarige prestatieafspraken. Deze afspraken zijn voldoende SMART waar mogelijk. Om de wederkerigheid van de prestatieafspraken te verbeteren, kan de bijdrage van de gemeente op onderdelen (bijvoorbeeld beschikbaarheid van grondposities) concreter worden geformuleerd.

Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de realisatie van de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover.

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,

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 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- dVi gegevens 2023
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Visie op toezicht en besturen
- Lokale prestatieafspraken gemeente Rijswijk

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 november 2024

Ons Kenmerk
H705206