



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0886
Stichting Area
t.a.v. het bestuur
Postbus 548
5400 AM UDEN

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 19 december 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

19 december 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

H705212

Verder hebben mijn collega en ik op 9 december 2024 een bezoek gebracht aan Area, waar in het kader van dit onderzoek is gesproken met [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED].

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek en het bezoek aan Area, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Onderstaand een weergave van een aantal onderwerpen die aan bod zijn gekomen tijdens ons bezoek.

(afscheid) bestuurder

Er is stilgestaan bij uw aanstaande vertrek bij Area in verband met pensionering. De functie van bestuurder bij Area heeft u gedurende een periode van dertien jaar vervuld. U geeft aan dat er in deze periode veel is gerealiseerd. Terugkijkend bent u het meest trots op de stappen die Area heeft gezet op het gebied van duurzaamheid. Het is mooi te zien dat dit zich heeft vertaald in een score A van de Aedes benchmark (2024). Ook bij de visitatiecommissie zijn de inspanningen van Area op dit gebied niet onopgemerkt gebleven. In haar rapport van 8 januari 2023 (over de periode 2019 – 2022) roemt de visitatiecommissie de brede inzet van Area op het gebied van duurzaamheid, nu zich dit ook uitstrekt tot waterberging, hittestress, circulariteit en materiaalgebruik. De visitatiecommissie concludeert dat Area zich daarmee onderscheidt van veel andere corporaties.

Verder is aandacht besteed aan de komst van de nieuwe bestuurder per 1 januari 2025. Het is goed om te vernemen dat hij inmiddels al een inwerkprogramma heeft gevolgd. In het eerste kwartaal van 2025 neem ik contact op om een kennismakingsgesprek met de nieuwe bestuurder te plannen.

Volkshuisvestelijk belang

Met betrekking tot dit onderwerp is allereerst aan de orde gekomen dat Area voor wat betreft nieuwbouw ten opzichte van de vorige periode een hogere realisatiegraad heeft behaald. Daarbij stel ik vast dat de huidige realisatiegraad ook nog wat boven het sectorgemiddelde ligt. Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen drie jaar is namelijk 61,1% tegenover een sectorgemiddelde van 57,9%. Dat is een mooi resultaat.

Voor wat betreft het realiseren van de opgave in de gemeente Maashorst geeft u wel aan dat u – anders dan in de gemeente Meierijstad – wat hindernissen ervaart. Zo merkt u op dat het voor Area lastig is om in de kern Uden geschikte bouwlocaties te verwerven. In dit kader licht u toe dat deze gemeente projecten vaak aan projectontwikkelaars gunt en dat u daar dan mee om tafel moet. Dit in plaats van dat de gemeente projecten rechtstreeks aan Area gunt. Voorgaande maakt dat de investeringen voor Area hoger worden dan wanneer de grond rechtstreeks in bezit was gekomen.

Voorts merkt u op dat de gemeenten Maashorst en Meierijstad in de nieuwe woonzorgvisie de grens van 30% sociale huurwoningen niet ten aanzien van de totale woningvoorraad, maar enkel ten aanzien van nieuwbouw hanteert. Dit bemoeilijkt het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen en heeft ook gezorgd voor een neerwaartse bijstelling in de begroting.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 december 2024

Ons Kenmerk
H705212

Integriteit en risicomanagement

Tijdens ons gesprek is verder stilgestaan bij de Handreiking Integriteit die de Aw in september van dit jaar heeft uitgebracht. In deze handreiking vraagt de Aw aandacht voor een toename in het aantal signalen over corporaties die te maken hebben gekregen met (vermoedens van) fraude door (onder)aannemers en installateurs. Hoewel u de signalen uit deze handreiking herkent, vindt u het wel goed dat dit soort documenten door de Aw met de sector wordt gedeeld. U vindt het nuttig dat via deze weg uw aandacht (weer) op bepaalde zaken wordt gevestigd.

Ook is de Integriteitscode van Area aan de orde gekomen. Deze is voor het laatst geactualiseerd in 2019. Mede naar aanleiding van ons gesprek heeft [redacted] de actualisatie daarvan op de agenda gezet.

Indachtig hetgeen is opgemerkt in de Handreiking en de bevindingen van de accountant in de Managementletter over verslagjaar 2023, is stilgestaan bij het onderwerp risicomanagement en de wijze waarop Area het inkoop- en aanbestedingsproces heeft ingericht. [redacted]

[redacted] licht toe dat er een risico identificatie heeft plaatsgevonden en dat er (aanvullende) beheersingsmaatregelen zijn geformuleerd. Verder is uitgebreid toegelicht dat Area momenteel druk is met het verbeteren van de sturingsinformatie. Er wordt vanaf januari 2025 gewerkt met een dashboard waarin – onder meer – grafieken zichtbaar zijn die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten, financiële doelstellingen en KPI's.

Voor wat betreft het inkoop- en aanbestedingsproces is aangegeven dat er een [redacted] is aangesteld, die vanuit de tweede lijn het proces kritisch volgt en adviseert over verbeteringen. Meerjarige contracten met aannemers worden heel kritisch bekeken bij verlengingen en waar mogelijk worden nieuwe KPI's met elkaar afgesproken die strak gemonitord worden. Ook wordt gewerkt met 'In Control Statements' bij investeringsbeslissingen en een prijzenboek bij de onderhoudsuitgaven.

Tijdens het gesprek is verder aan bod gekomen dat één van de randvoorwaarden voor een juiste werking van ingevoerde maatregelen en controles aandacht voor de soft controls is. Toegelicht is op welke wijze aandacht wordt besteed aan soft controls binnen Area. Daarbij is opgemerkt dat gewenste gedragsveranderingen wel wat tijd vergen.

Op basis van het besprokene heb ik een positieve indruk gekregen van de wijze waarop de onderwerpen integriteit, risicomanagement en inkoop en aanbesteding uw aandacht krijgen en vertrouw ik erop dat Area deze ingezette koers voortzet.

Ten slotte noemt u als potentieel risico – dat niet alleen Area maar de hele sector kan raken – de ontwikkeling dat steeds meer onderaannemers worden overgenomen door zogenoemde private equity partijen. Hierdoor wordt het aantal aanbieders op de markt steeds kleiner.

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
19 december 2024

Ons Kenmerk
H705212

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
19 december 2024

Ons Kenmerk
H705212

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
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW