



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2072
Stichting Waterweg Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 3
3130 AA Vlaardingen

**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

ilent.nl

Geacht bestuur,

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.

Datum

19 december 2024

Ons Kenmerk

H705204

Het afgelopen jaar heeft de Aw twee keer gesproken met [redacted] van Stichting Waterweg Wonen (hierna: Waterweg). Naast een kennismakingsgesprek op 8 februari 2024 spraken we opnieuw op 7 oktober jl., ditmaal samen met [redacted]. Namens de Aw waren [redacted] en ondergetekende aanwezig. We bespraken de externe ontwikkelingen rond Waterweg, het realiseren van de opgave in de gemeente Vlaardingen en de ontwikkeling van de organisatie zoals de aanpassing van de topstructuur. Verder was er contact over een onderzoek na signalen over huurtoewijzingen. De nadere toelichting gaat in op deze onderwerpen.

Conclusie

Het onderzoek en de gevoerde gesprekken 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 gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Verder besteedt de Aw aandacht aan de totstandkoming van realistische begrotingen en transparante verantwoordingen. In dat kader vraag ik bij het onderdeel Volkshuisvestelijk belang uw aandacht voor enkele verbeterpunten in de komende meerjarenbegrotingen en in het jaarverslag.

Nadere toelichting

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In maart is de topstructuur van Waterweg gewijzigd. Het directieteam bestaat sindsdien uit [redacted]

[redacted] om daarmee de dienstverlening voor huurders meer te concentreren en beter aan te kunnen sturen. Naast het realiseren van de renovatie- en verduurzamingsopgave wordt ingezet op het verhogen van de klanttevredenheid, onder andere door het contact met huurders te versterken. Zo viel het u op dat er huurders zijn die zelf veel contact zoeken en dat er huurders zijn die extra aandacht behoeven. Maar met de grootste groep huurders (de stille meerderheid) is er minder contact inzake klanttevredenheid dan u graag zou willen.

Ook is er aandacht voor het realiseren van meer samenhang in de interne organisatie. Zo zijn alle ondersteunende diensten ondergebracht in de afdeling Bedrijfsvoering. Daarnaast zet [REDACTED] de komende maanden in op het aanbrengen van meer efficiency in processen. De financiële processen zijn van voldoende niveau, hier wordt ingezet op meer samenhang in processen waarmee Bedrijfsvoering een gerichtere bijdrage kan leveren aan het realiseren van strategische doelen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance - Organisatie en Interne beheersing - Integriteit

Tijdens het gesprek op 8 februari heeft u ons geïnformeerd over enkele signalen over woningtoewijzingen. U heeft hier een extern onderzoek naar uit laten voeren. Hoewel dit onderzoek geen bevindingen opleverde, grijpt u deze gelegenheid aan om in gesprekken met medewerkers aandacht te besteden aan integriteit en (in bredere zin aan) normen en waarden.

Datum
19 december 2024

Ons Kenmerk
H705204

Governance - Organisatie en Interne beheersing - Volkshuisvestelijk belang

Waterweg opereert in een zeer gespannen woningmarkt in een gemeente die kiest voor stabilisering van de sociale woningvoorraad. Waterweg voert actief beleid om haar nieuwbouw- en verduurzamingsopgave in Vlaardingen te realiseren als onderdeel van nationale prestatieafspraken. In het onderzoek van 2023 is ingegaan op het bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in buurgemeente Maassluis. Inmiddels zijn daarvoor 257 woningen van corporatie Hef Wonen overgenomen. In 2025 worden verdere bijdragen in Maassluis verkend met onder andere de huurdersraad van Waterweg, de gemeente Maassluis, collega woningcorporatie en bewonersbelangenvereniging Maassluis.

De meerjarenbegroting 2025 is opgesteld in het door u gekenmerkte 'overgangsjaar' 2024. Daarin is een nieuwe strategische agenda opgesteld waarmee in 2025 een nieuwe portefeuillestrategie wordt vastgesteld. Dit zal doorwerken naar opvolgende (meerjaren)begrotingen en vastgoedsturing. In de concept meerjarenbegroting 2025 is de nieuwe strategische focus zichtbaar. Zo wordt in de komende tien jaar de beschikbare investeringsruimte maximaal ingezet voor nieuwbouw en kwaliteitsverbeteringen tot aan de grenswaarde van de liquiditeitsratio. Daarbij onderkent Waterweg overigens dat projecten vertraging kunnen oplopen en is er een 'afslag' opgenomen om te komen tot een realiseerbare meerjarenbegroting.

De ontwikkeling in uw concept meerjarenbegroting is navolgbaar, gezien de realiseerbaarheid vraag ik daarbij uw aandacht voor het volgende. Zo zijn een aantal 'zachte' projecten opgenomen in lijn met de portefeuilledoelstelling. Daarbij is aangegeven dat er geen verplichtingen zijn waarmee zeker is dat deze projecten binnen vijf jaar ook tot investeringskastromen leiden. Verder hanteert Waterweg de eerdergenoemde 'afslag'. Deze afslagmethode kan in uw volgende meerjarenbegrotingen verfijnd worden door deze te baseren op realisatiecijfers en door deze toe te passen op de projecten die lopen of ingepland zijn. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door explicieter in te gaan op de geleverde prestaties in dat jaar en op de eventuele knelpunten die u bij de (nieuwbouw) realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken, (meerjaren) begroting en een transparante verantwoording daarover.

Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige meerjarenbegroting (realiseerbaarheid) en jaarverslag aandacht te besteden aan deze onderwerpen.

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
H705204

Bijlage: 1

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 heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Informatie over wijziging topstructuur Waterweg Wonen per 1 maart 2024 en onderzoeksrapport woningtoewijzingen.
- Concept Meerjarenbegroting 2025-2034

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 december 2024

Ons Kenmerk
H705204