



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0363
Stichting Woonconcept
t.a.v. het bestuur
Postbus 154
7940 AD Meppel

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 6 januari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]

Geacht bestuur,

Datum

6 januari 2025

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

H705306

Ik sprak op 7 mei 2024 en 24 oktober 2024 met u, [Redacted], enkele MT-leden en een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC). Hierbij was vanuit de Aw, naast ondertekende, ook [Redacted] aanwezig.

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op nagenoeg alle onderdelen van het beoordelingskader. Op het onderdeel integriteit kom ik tot een midden risico. Ik leg geen interventies op maar maak wel toezichtafspraken met u.

Toezichtafspraken

Ik maak met u de volgende toezichtafspraken:

- U informeert mij, in ieder geval gedurende het jaar 2025, over de voortgang van de solidariteitsaanpak waarbij uw Drentse collega corporaties u de komende jaren (kunnen) ondersteunen;
- U stuurt mij, na gereedkomen, het verslag van de zelfevaluatie 2024 van uw Raad van Commissarissen (RvC);
- Ik ontvang uiterlijk 31 januari 2025 uw bestuursbesluit inzake de integriteitsmeldingen;
- U verstrekt mij het definitieve plan om de interne beheersing en het integriteitsbeleid te verbeteren en informeert mij in 2025 eens per kwartaal over de voortgang;
- U informeert mij komend jaar over de ontwikkelingen bij de verbinding Woonconcept Onroerend Goed B.V..
- Woonconcept informeert mij over de voortgang van het lopende onderzoek naar EFG labels.

In het voor- en najaar van 2025 plan ik een afspraak met u om de voortgang van bovengenoemde toezichtafspraken te bespreken.

Daarnaast spreek ik in het najaar 2025 graag met uw voltallige RvC. Ik vraag u hiervoor voorstellen te doen voor data en tijdstip.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 27 december 2023 maakte ik met u de onderstaande toezichtafspraken:

- U informeert mij proactief over de oplossingsrichtingen, de voorgenomen keuzes en volkshuisvestelijke opgave voortkomend uit het onderzoek naar de mogelijkheden van omliggende woningcorporaties om Woonconcept te kunnen helpen bij de opgave in haar bezit en werkgebied. Ik ga hier nader op in bij het onderdeel "Financiële continuïteit";
- U informeert mij over de ontwikkelingen bij de verbinding Woonconcept Onroerend Goed B.V. In 2024 is de situatie rondom de business case van Woonconcept Onroerend Goed B.V. onveranderd gebleven. De afspraak om mij proactief te informeren handhaaf ik daarom.

Eveneens maakte ik de afspraak om in het najaar 2024 met u, uw RvC en het MT over onder andere de voortgang en resultaten van deze organisatie-inrichting en -ontwikkeling in gesprek te gaan. Dit gesprek vond plaats op 24 oktober jl..

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 januari 2025

Ons Kenmerk
H705306

Financiële continuïteit

Woonconcept kent een verouderde vastgoedportefeuille met een bovengemiddelde verbeter- en verduurzamingsopgave. Daarnaast ligt er in de regio waar Woonconcept actief is ook een flinke opgave om nieuwbouw te realiseren. Woonconcept beschikt over te weinig financiële middelen om (haar aandeel in) deze opgave volledig uit te kunnen voeren. Het is goed om te zien dat u, samen met de woningcorporaties in de regio Zuidwest Drenthe, proactief onderzoekt hoe de gezamenlijke investeringscapaciteit optimaal kan worden ingezet om deze uitdaging aan te gaan. Om hierin goed inzicht te krijgen, nemen Woonconcept en de woningcorporaties in de regio Zuidwest Drenthe in de meerjarenprognoses 2025 een variant/scenario op waarin dit is doorgerekend. Dit toont aan dat u actief stuurt op oplossingen die breder dan uw organisatie reiken. Ik verzoek u mij over de voortgang van deze solidariteitsaanpak actief te informeren.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Op 24 oktober jl. maakte ik kennis met [REDACTED] en [REDACTED]. We spraken onder meer over de actuele ontwikkelingen en uitdagingen waar Woonconcept voor staat. Eveneens kwam de zelfevaluatie van de RvC, die in oktober 2023 onder externe begeleiding plaatsvond, aan de orde. Het is bemoedigend dat deze zelfevaluatie een goede reflectie biedt op het functioneren en de samenwerking in de raad. [REDACTED] gaf aan dat de afspraken die zijn gemaakt naar aanleiding van deze zelfevaluatie worden geëvalueerd tijdens de zelfevaluatie in 2024.

Ik hecht veel waarde aan een heldere terugkoppeling over de voortgang van de gemaakte afspraken uit de vorige zelfevaluatie van de RvC en ontvang daarom graag het verslag van de zelfevaluatie in 2024. Tot slot spreek ik graag in het najaar 2025 met uw voltallige RvC.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Begin 2024 werd Woonconcept geconfronteerd met een integriteitsmelding bij één van haar verbindingen en medio 2024 met een melding van een mogelijke fraude door een externe partij. Beide meldingen heeft u door een extern onderzoeksbureau laten onderzoeken. Uw open en transparante communicatie rondom deze meldingen is een sterke basis voor vertrouwen. Vooruitlopend op uw uiteindelijke besluit, vraag ik u om het belang van de woningcorporatiesector als geheel en daarmee het maatschappelijke/volkshuisvestelijke belang van het doen van aangifte in uw overwegingen mee te nemen. Ik sprak met u af dat u mij uw bestuursbesluit stuurt op basis van de uitkomsten van beide onderzoeken.

Deze integriteitscasussen bij uw organisatie benadrukken de noodzaak van versterking van de interne beheersing en uw integriteitsbeleid. Het is positief dat u zich hiervan bewust bent en actief werkt aan structurele verbeteringen. De maatregelen die u voor ogen heeft of die al zijn geïmplementeerd, zien toe op onder andere een strengere controle op facturen en de uitvoering van

werkzaamheden, inclusief steekproefsgewijze controles door onafhankelijke derden om vast te stellen dat in rekening gebrachte werkzaamheden en materialen overeenkomen met de realiteit. Daarnaast worden de aanbestedings- en inkoopprocedures aangescherpt, met duidelijke afspraken over kwaliteitscontrole en marktconformiteit. U stuurt mij het definitieve plan met nog te nemen maatregelen om de interne beheersing en het integriteitsbeleid verder te verbeteren en informeert mij periodiek over de voortgang van deze verbeteringen. Ik beoordeel het risico, met name op het beheersen van risico's op gebied van integriteit, op midden.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 januari 2025

Ons Kenmerk
H705306

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Woonconcept heeft te maken met problemen met woningen met energielabels die na controle niet juist bleken te zijn. Onderzoek naar woningen in de wijk Koedijklanden in Meppel, toonde aan dat veel woningen onterecht hogere labels hadden. Dit roept vragen op over de betrouwbaarheid van de labels, de betaalde huren en de prioritering binnen verduurzamingsprojecten. Het is goed dat u hier grondig onderzoek naar doet en stappen onderneemt om deze situatie recht te zetten. U informeert mij over de voortgang van het lopende onderzoek naar energielabels.

In de prestatieafspraken van gemeenten binnen het werkgebied van Woonconcept signaleer ik een variërende mate van wederkerigheid. Hoewel de afspraken doorgaans ambitieus zijn in het benoemen van nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid, ontbreekt in sommige gevallen een duidelijke balans tussen de verplichtingen van Woonconcept en de toezeggingen van bijvoorbeeld de gemeenten. Dit geldt bijvoorbeeld voor randvoorwaarden als grondposities, vergunningprocedures en ondersteuning bij verduurzaming, die essentieel zijn om de gestelde doelen te realiseren.

Wederkerigheid is cruciaal voor haalbare afspraken en het is daarom van belang dat gemeenten zich actief inspannen om belemmeringen weg te nemen, zoals binnen de grondexploitatie en middels subsidiemogelijkheden. Tegelijkertijd wordt van Woonconcept verwacht dat zij transparant aangeeft wat zij kan leveren binnen haar middelen en waar knelpunten liggen. Het expliciet opnemen van deze wederzijdse verplichtingen en verantwoordelijkheden in de prestatieafspraken is noodzakelijk om realistische doelen te stellen en om vertragingen in de uitvoering te voorkomen.

Uw jaarverslag kan daarbij aan waarde winnen door niet alleen in te gaan op de gerealiseerde prestatieafspraken en geleverde prestaties, maar ook op knelpunten die u bij de uitvoering bent tegengekomen. Het expliciet beschrijven van de lessen uit deze ervaringen en hoe deze worden vertaald naar verbeteringen, versterkt de transparantie van uw verantwoording en ondersteunt een complete PDCA-cyclus. Zo biedt u gemeenten en andere belanghebbenden beter inzicht in de benodigde wederkerigheid en toekomstige samenwerking.

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 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:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen d.d. 4 oktober 2023
- Visie op toezicht RvC Woonconcept d.d. juni 2021

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 januari 2025

Ons Kenmerk
H705306