



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1646
Stichting Woonzorg Nederland
t.a.v. het bestuur
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 30 augustus 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum

30 augustus 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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit de gesprekken op 28 maart 2024 met de remuneratiecommissie en de gesprekken op 11 en 16 juli 2024 met u en [REDACTED] meegenomen.

Ons Kenmerk

H705395

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Bedrijfsmodel en volkshuisvestelijk belang

Vanuit uw visie en ondernemingsplan werkt u al jaren gestaag aan het realiseren van uw doelstellingen. De context waarin u dit doet is, net als voor het gros van de woningcorporaties, uitdagend. U constateert dan ook dat het duurzame verdienmodel onder druk staat.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt met de krapte op de woningmarkt onder een vergrootglas. Hierbij is een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk gebonden vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken van groot belang. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

U wilt tot en met 2033 gemiddeld netto 500 woningen per jaar toevoegen. Uit de resultaten van een extern onderzoek in 2023 blijkt dat de nieuwbouwplannen voor jaar 1 tot en met 5 realistisch geacht worden. In de jaren daarna is de realisatie van de plannen meer onzeker. In het investeringsproces is de toezegging van de zorgpartij een belangrijke norm. Volgens u wordt er pas gebouwd wanneer het huurcontract is ondertekend. De projectenportefeuille is volgens u goed gevuld. U twijfelt niet aan de realisatie van de doelen, wel aan de timing daarvan. Om zo realistisch mogelijk te begroten bevat uw projectenoverzicht zowel zachte als harde projecten en wordt de haalbaarheid van projecten periodiek besproken. Daarnaast heeft u de (financiële) mogelijkheden om bezit te acquireren.

Ten aanzien van het planmatig onderhoud is volgens u de raming van het onderhoud verbeterd en zijn afspraken met leveranciers gemaakt. U wilt zodoende de realisatie van het planmatig onderhoud verbeteren.

Governance - Bestuur en intern toezicht

In 2024 bent u 8 jaar werkzaam bij Woonzorg. Onder uw leiding is de organisatie veranderd van een verweesde organisatie naar een organisatie die goed op orde is. Dit vereist visie, durf, doorzettingskracht en de onvoorwaardelijke steun van uw RvC. De organisatie Woonzorg komt in een volgende fase waarbij mogelijk een ander leiderschap gevraagd wordt. Uw RvC heeft dit in 2023 met uw beiden besproken. Uit deze gesprekken is voortgekomen dat de RvC in 2024 twee nieuwe bestuurders wil werven. Om de continuïteit en de kennis van het bestuur te borgen blijft de bestuursvoorzitter tot uiterlijk 1 juni 2025 aan. De financieel bestuurder vertrekt per 1 augustus 2024.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705395

Ik besprak met een delegatie van de RvC het wervingsproces voor de nieuwe bestuursleden. De betreffende RvC leden waren open en transparant over het proces en de status van de werving. In het gesprek besteedde uw RvC onder meer aandacht aan haar visie ten aanzien van het (toekomstig) besturingsmodel, de wervingsprofielen en het proces. De terugkoppeling die ik van uw RvC ontving, getuigt van een volwassen en goed doorwrocht proces.

De werving voor de nieuwe financieel bestuurder is afgerond. Tot de indiensttreding is er sprake van een éénhoofdig bestuur. In het werkproces zijn een aantal veranderingen doorgevoerd om de werkwijze voor de bestuurder beheersbaar te houden. Zo zijn in het managementteam 3 groepen geformeerd voor diverse thema's. Deze managers overleggen onderling met elkaar. Een afgevaardigde van iedere groep overlegt met de bestuurder. Deze aanpassing past in de ontwikkelroute van het MT die ten opzichte van voorgaand jaar meer eigenaarschap en verantwoordelijkheid toont.

In mijn vorige toezichtbrief heb ik aandacht besteed aan de groepsdynamiek tussen de RvC en het bestuur. Ook uw accountant besteedde daar aandacht aan. Ik begreep dat de RvC in haar zelfevaluatie de goede punten en de aandachtspunten met elkaar heeft besproken. Daarnaast is in 2024 een nieuw RvC lid toegetreden ter vervanging van een RvC lid dat regulier aan het einde van maximale termijn is vertrokken.

Governance - Organisatie en interne beheersing

U staat aan de vooravond van een IT transitie. U stapt over van één ERP pakket naar 6 verschillende applicaties die allen op het Microsoft platform draaien. Het project wordt in eigen beheer uitgevoerd met een projectteam en onder leiding van eigen medewerkers. Voor voldoende tijd en draagvlak is de geplande invoering uitgesteld naar 1 januari 2025. Het nieuwe systeem is essentieel voor uw 150 bewonersconsulenten. Door onnodige administratieve taken te automatiseren kunnen ze zich nog meer richten op hun kerntaken.

In 2023 is door een externe partij het niveau van het risicomanagement onderzocht. Hieruit bleek dat het niveau op orde is. U heeft diverse aanbevelingen opgevolgd om het risicomanagement verder te verbeteren. Om een beter beeld van het risicomanagement en de control functie te krijgen plan ik in 2025 een gesprek met [redacted] en [redacted].

Integriteit

Werkgeluk is een belangrijke pijler voor u. Uit het medewerkerstevredenheid onderzoek 2023 bleek dat medewerkers tevreden zijn bij Woonzorg. Tegelijkertijd ontving u het signaal dat sommige medewerkers sociale veiligheid als aandachtspunt formuleerden. Ik begreep van u dat de uitkomsten van het onderzoek zijn besproken en acties geformuleerd zijn. Ik heb de opvolging van dit punt met u besproken.

U heeft tot nu toe alleen een externe vertrouwenspersoon waar mogelijke integriteitssignalen gemeld kunnen worden. Het aantal lage meldingen gaf

aanleiding om het proces nogmaals te onderzoeken. Om de drempel tot melden te verlagen wilt u ook een interne vertrouwenspersoon aanstellen.

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
30 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705395

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
30 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705395

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:

- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Ondernemingsplan
- Gesprekken met de remuneratiecommissie op 28 maart 2024.
- Gesprekken met de bestuurders en [REDACTED] op 11 en 16 juli 2024.