



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2056
Woningstichting Ressort Wonen
t.a.v. het bestuur
Juliana van Stolberglaan 7
3181 HH Rozenburg

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 13 november 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum

13 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

H705366

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak. Wel leg ik u een waarschuwing op in verband met het overtreden van de Woningwet. Hieronder volgt een toelichting op de waarschuwing en enkele andere onderwerpen die we hebben besproken tijdens ons overleg op 2 oktober.

Waarschuwing

Om de doorstroming van huurders ouder dan 55 jaar, van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning, te bevorderen biedt Ressort Wonen vergoeding en hulp bij het verhuizen. Dit omvat een betaling van € 1.000, één maand gratis huur en verhuishulp van een erkend verhuisbedrijf. Ik vind het positief dat u naar mogelijkheden zoekt om de doorstroom van huurders te bevorderen. Het geven van één maand gratis huur, verhuisvergoeding en -hulp is echter op grond van artikel 45 tweede lid van de Woningwet (Ww), zoals nader uitgewerkt in artikel 48 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), niet toegestaan. Op grond daarvan moet ik tot handhaving overgaan.

Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de Beleidsregel Handhavingstrategie Omgevingsrecht Inspectie Leefomgeving en Transport onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Er is sprake van een wettelijke overtreding;
- De overtreding is niet bedoeld;
- De financiële schade is beperkt;
- Herstel van de overtreding door de verstrekte bijdrage bij de betreffende huurder(s) terug te vorderen acht ik onredelijk;
- U heeft toegezegd het doorstroombeleid te zullen aanpassen, zodat het voortaan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Dit overwegende geef ik u hierbij een waarschuwing inhoudende dat u bovengenoemde bijdragen niet meer mag verstrekken en u het doorstroombeleid dient aan te passen. Ik heb met u de mogelijkheden daartoe besproken die binnen de Woningwet passen, zoals het toepassen van huurgewenning of huurkorting. U dient mij voor 1 februari 2025 over de uitvoering van deze opdracht te berichten.

Mocht Ressorst Wonen geen gevolg geven aan deze waarschuwing, of indien deze overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot een bestuursrechtelijke interventie. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Kwaliteit bestuur

Sinds september 2024 bent u werkzaam als interim directeur-bestuurder bij Ressorst Wonen. De afgelopen periode heeft u de opgave voor uw organisatie in kaart gebracht. Dit dient als input voor de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. Het proces daarvoor is in gang gezet en de verwachting is dat de definitieve directeur-bestuurder begin 2025 zal starten. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van belangrijke ontwikkelingen.

Datum
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705366

Organisatie en Interne beheersing

De afgelopen jaren is er door personele mutaties en ziekteverzuim instabiliteit ontstaan op de afdeling Bedrijfsvoering. Dit leidde tot een spanning tussen ambitie en bedrijfsvoering; wat de Aw terugzag in de datakwaliteit. Met het aantrekken van nieuwe en ervaren medewerkers is de afdeling inmiddels op volledige sterkte. De inhuurkrachten zijn daarnaast voor een langere periode aangesteld om de continuïteit en overdracht van taken en kennis te waarborgen. Naar mijn mening is dit een goede stap vooruit. Ten aanzien van de datakwaliteit blijf ik enkele afwijkingen zien. U heeft hiervoor gegronde verklaringen aangedragen middels het memo van 18 oktober 2024. Tevens heeft u mitigerende maatregelen getroffen, waardoor u ervan uitgaat dat de kwaliteit en uitvoering van de werkzaamheden verbetert. Ik verwacht dat u dit nauwlettend in de gaten houdt.

Tijdens ons gesprek hebben wij stilgestaan bij het belang van realistisch begroten. Ressorst Wonen heeft een realisatiegraad van 30,6%. Daarmee scoort u lager dan het sectorgemiddelde van 59,1%. De belangrijkste reden daarvoor is de in het verleden toegepaste begrotingsmethodiek. De aankomende meerjarenbegroting wordt vanuit een nieuwe visie gemaakt. Deze zal meer aansluiten op de handreiking/leidraad van de Aw. U verwacht dat het realisme van uw begroting daarmee verbetert. Ik vind dit een positieve ontwikkeling.

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,

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.

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
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705366

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
- Accountantsverslag 2023
- Managementletter 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Memo d.d. 18 oktober 2024
- Overleg 2 oktober 2024