Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0641
Stichting Destion
t.a.v. het bestuur
Postbus 199
6590 AD Gennep

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

Contactpersoon
[redacted]

Datum
18 november 2024

Ons Kenmerk
H705220

Datum 18 november 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

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.

Op 30 oktober heb ik met u, [redacted] en de nagenoeg voltallige Raad van Commissarissen (RvC) gesproken. Beide gesprekken gingen over de door u allen gewenste omslag van een vastgoed georiënteerde woningcorporatie naar zorg voor de huisvesting van de brede doelgroep van de Woningwet, de organisatie van Destion en de interne beheersing. Na uw aantreden als nieuwe bestuurder bleek dat de organisatie en de interne beheersing, naast de al gevraagde ontwikkeling van risicomanagement, op meerdere punten verbetering behoeft. Hieronder ga ik hierop in.

Conclusie
Op basis van het onderzoek signaleer ik een midden risico op het onderdeel governance – interne beheersing. U bent zich van dit risico bewust. U verwacht voor de zomer van 2025 maatregelen te kunnen nemen om dit risico te beheersen. Ik spreek met u af dat u mij uiterlijk 1 juni 2025 informeert over de voortgang. Hieronder licht ik de aanleiding voor deze toezichtafspraak toe en ga ik in op de nakoming van de toezichtafspraak van vorig jaar.

Voorgaande beoordeling en toezichtafspraak
In de toezichtbrief 2023 heeft de Aw een midden risico geconstateerd op het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing -Risicomanagement. De Aw heeft daarom met u de afspraak gemaakt dat u het risicomanagementbeleid herijkt en zorgt voor een organisatorische inbedding van het risicomanagement in de organisatie.
Ook is aandacht gevraagd voor het tijdig herijken van beleids- en toezicht documenten alsook de opzet en werking van het integriteitsbeleid in uw organisatie.

Inmiddels heeft u een aantal governance-documenten vastgesteld en nog een aantal onderhanden. Het Ondernemingsplan 2025-2029 is in de RvC vastgesteld op 11-11-2024. Vervolgens verwacht u de nieuwe portefeuillestrategie medio 2025 op te leveren. Inmiddels heeft u ook een start gemaakt met de implementatie van risicomanagement, dat gekoppeld wordt aan de doelstellingen van de organisatie volgens het ondernemingsplan.
U heeft daarmee stappen gezet om aan de toezichtafspraak te voldoen. Een aantal zaken zijn nog onderhanden.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 november 2024

Ons Kenmerk
H705220

Organisatie en Interne beheersing
Destion is een organisatie in transitie. Na uw aantreden als nieuwe bestuurder in februari 2024 is een deel van het MT vervangen. Gezien de opgave heeft u ook besloten om de organisatie op een aantal punten te versterken. U heeft onder andere de positie van [redacted] opnieuw ingevuld, vooralsnog op interim-basis, een [redacted] aangenomen, een [redacted] ingehuurd en een [redacted] aangetrokken. Recent is bekend geworden dat uw [redacted] een bestuursfunctie elders heeft gevonden. Vooralsnog bent u er in geslaagd vacatures, eventueel op interim-basis, te vervullen.

De wijzigingen in de koers (zie hierna onder volkshuisvestelijk belang) en organisatie kunnen er toe leiden dat er andere competenties van medewerkers, management en RvC worden gevraagd. Momenteel werft de RvC twee nieuwe leden. De aanpassingen in Bestuur, MT en de organisatie zullen ertoe leiden dat de dynamiek in het MT en tussen organisatie, MT, Bestuur en RvC zich opnieuw moet vormen. Dit heeft de aandacht van u en van de RvC, waardoor ik geen reden zie nu de risico-inschatting op dit punt te verhogen.

Elke organisatie dient te beschikken over een managementsysteem dat het bestuur in staat stelt de voorgenomen prestaties volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van bedrijfsvoering te volgen. Het gaat erom dat de realisatie van de strategie niet in gevaar kan komen en het proces voldoende waarborgen biedt voor realisatie van doelstellingen, risicobeheersing, rechtmatig handelen en integriteit. Binnen Destion wordt nog gewerkt met een primair systeem dat de monitoring van dit proces onvoldoende ondersteunt. Rapportages dienen deels handmatig aangevuld te worden. U verwacht dat een nieuw systeem per 1 januari 2025 live gaat. Daarmee schept u een noodzakelijke voorwaarde voor de verdere verbetering van processen en sturing.

Ik concludeer dat u stappen gezet heeft, mede om aan de toezichtafspraak uit 2023 te voldoen, maar dat een aantal zaken nog onderhanden zijn. Ook zie ik in de bovengenoemde informatie omtrent uw primaire systeem aanleiding om een nieuwe toezichtafspraak te maken. Ik maak daarom met u de toezichtafspraak dat u mij uiterlijk 1 juni 2025 informeert over de implementatie van het nieuwe primaire systeem, de inrichting van uw managementrapportages, de risicomanagementrapportage en de nieuwe portefeuillestrategie. Ik plan vervolgens graag weer een afspraak voor een gesprek met u en met de RvC over de ontwikkelingen.

Volkshuisvestelijk belang
Destion was in de periode van het Ondernemingsplan 2018-2022 een vastgoed georiënteerde organisatie. De regionale en lokale woonvisies gingen uit van alleen bouwen voor de autonome vraag. De financiële positie van Destion is ruim en er is veel geïnvesteerd in duurzaamheid en betaalbaarheid.

Om tegemoet te komen aan de veranderingen op de woningmarkt, de Nationale Prestatieafspraken en Woondeal en de recente gemeentelijke woonzorgvisies wil Destion een omslag maken naar zorg voor huisvesting van de brede doelgroep van de Woningwet. Het nieuwe ondernemingsplan (met beleidswijzigingen op diverse punten) gaat hierop in en met de gemeenten en huurdersorganisatie zullen nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

Destion zoekt hierbij ook meer de samenwerking in de regio en u bent bereid om uw aandeel in het huisvesten van kwetsbare groepen in de regio te nemen. Vanaf 1 januari 2025 is Destion aangesloten bij Thuis in Limburg waar meerdere woningcorporaties hun huurwoningen aanbieden.

Helaas hebben de wijzigingen in de organisatie en de opname van zachte plannen (voor flexwoningen) in de begroting consequenties gehad voor de realisatie van de

voorgenomen nieuwbouw. Met de inhuur van [redacted] en het opgestarte projectenoverleg met gemeenten verwacht u de voorgenomen nieuwbouwproductie weer vlot te trekken.

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 INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[redacted]

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 november 2024

Ons Kenmerk
H705220

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 november 2024

Ons Kenmerk
H705220

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 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
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw