



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2085  
"Stichting Woonplus Schiedam"  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 25  
3100 AA Schiedam

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 29 november 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

[REDACTED]

Geacht bestuur,

**Datum**

29 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**

H705312

In het kader van dit onderzoek is op 26 september jongstleden een gesprek gevoerd met u en [REDACTED] en een gesprek met een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen.

**Conclusie**

Het onderzoek en de gevoerde gesprekken geven op dit moment geen aanleiding voor een nader onderzoek. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderzochte onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen nadere afspraken met u maak.

**Voorgaande beoordelingen**

In voorgaande Aw toezichtbrief (d.d. 7 juni 2023) luidde de conclusie van het onderzoek, dat de geconstateerde bevindingen geen aanleiding gaven om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. En dat de risico inschatting voor uw corporatie laag was op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekende dat er geen interventies zijn opgelegd. Wel werden toezichtafspraken gemaakt inzake de invulling van de rol van controller en de zelfevaluatie RvC. Deze afspraken beschouw ik als afgehandeld, zie hieronder mijn motivatie.

Tevens was er een afspraak voor een gesprek in het najaar van 2023 waarbij u ons het bezit toont dat veel van uw bestuurlijke aandacht vraagt; uw grootste zorg en/of dilemma en uw grootste trots.

Mede wegens een wisseling van toezichthouder heeft het genoemde gesprek met bezoek aan het bezit nog niet plaatsgevonden. Dit zullen wij in onderling overleg op een geschikt moment inplannen.

**Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie**

In voorgaande Aw toezichtsbrieven (d.d. 7 juni 2023) is de volgende toezichtafpraak opgenomen:

- U verstrekt mij uiterlijk eind 2023 de uitkomsten van het onderzoek naar de invulling van de rol van de onafhankelijke controller.

U heeft conform afspraak eind 2023 aan de Aw bericht over uw voornemen om in 2024 een concerncontroller in vaste dienst te nemen. Inmiddels is sinds mei jongstleden een concerncontroller in dienst voor twee dagen in de week.

Ik beschouw deze toezichtafspraken hiermee als afgehandeld. Zowel van u als van de raad hoorde ik positieve geluiden over [REDACTED] en [REDACTED] bijdrage.

### **Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

In voorgaande Aw toezichtsbrief (d.d. 7 juni 2023) is de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Uw RvC besteedt in de komende zelfevaluatie expliciet aandacht aan het thema kracht en tegenkracht.

De RvC heeft in ons gesprek toegelicht dat de RvC in 2023 een zelfevaluatie heeft uitgevoerd onder externe begeleiding en hierbij heeft stilgestaan bij het thema kracht en tegenkracht.

Ik beschouw deze toezichtafspraken hiermee als afgehandeld.

In ons gesprek met een vertegenwoordiging van uw raad [REDACTED] stonden wij stil bij het traject om te komen tot afspraken tussen Woonplus en gemeente Schiedam. Ik heb hieruit het beeld dat de raad gedurende dit traject voor de bestuurder van toegevoegde waarde is geweest door mee te denken en de bestuurder te steunen.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

De Aw besteedt dit jaar in haar toezicht in het bijzonder aandacht aan het volkshuisvestelijk belang. Voor Woonplus Schiedam is op dit onderwerp het afgelopen jaar veel te doen geweest. Woonplus en gemeente Schiedam zien beide de noodzaak tot herstructurering van een deel van het woningbezit van Woonplus. Woonplus deed een bod op de woonvisie van de gemeente. Toch kwamen de partijen in 2023 niet tot prestatieafspraken voor 2024. Dit onder meer wegens verschil van interpretatie en wensen ten aanzien van de bestaande erfpachtafspraken. Woonplus heeft in januari een geschil bij de minister van BZK aanhangig gemaakt over de totstandkoming van prestatieafspraken 2024 voor de gemeente Schiedam. De minister heeft hierop in mei een bindende uitspraak gedaan.

In dezelfde periode werkte een onafhankelijke adviseur met gemeente en Woonplus aan een voorstel om uit de impasse te komen, teneinde de herstructurering toch vlot te kunnen trekken. In ons toezichtgesprek hebben wij bij dit traject stilgestaan. U gaf aan dat beide partijen zich in het (compromis)voorstel konden vinden en dat gewerkt werd aan de uitwerking hiervan. U was positief gestemd over de mogelijkheid om, als alles daadwerkelijk rond is, te kunnen doen wat in de ogen van Woonplus noodzakelijk is: de woningvoorraad verbeteren. Recent liet u weten dat gemeente en Woonplus Schiedam overeenstemming hebben bereikt.

De opgave voor Woonplus is fors. De woningvoorraad is voor een deel verouderd. In uw meerjarenbegroting 2024 (alsmede in uw medio 2024 geactualiseerde portefeuillestrategie) heeft u enkele accenten verlegd ten aanzien van de voorgaande begroting.

U kiest nu met voorrang voor het instandhouden, verduurzamen en verbeteren van de bestaande voorraad. Woonplus kiest daarbij met mate voor transformatie en herstructurering. De voorziene sloop-nieuwbouw is voor een deel vervangen door vernieuwbouw (soms met toevoeging van extra woningen op het gebouw). In uw plannen is ook de aanpak voor de woningen met lagere (E/F/G) energielabels inbegrepen.

U voorziet minder aanvullende nieuwbouw dan in de voorgaande begroting. Zo tracht u om over een periode van 10 jaar binnen de normen voor de financiële ratio's te blijven. Dit is in de huidige begroting gelukt. Voor de (nog) langere termijn is er nog geen duurzaam prestatie-model. U heeft reeds exercities gedaan aan de hand van het zogenoemde DrieKamerModel en u blijft verder onderzoeken hoe u hier naartoe zou kunnen bewegen.

Ik beoordeel het risico op het onderdeel Volkshuisvestelijk belang als laag.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 november 2024

**Ons Kenmerk**  
H705312

**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**  
29 november 2024

**Ons Kenmerk**  
H705312

## 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**  
29 november 2024

**Ons Kenmerk**  
H705312

### 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
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Bindende uitspraak minister BZK (24 mei 2024) en advies Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet (28 maart 2024), inzake geschil over totstandkoming prestatieafspraken voor gemeente Schiedam 2024
- Gesprek met bestuurder en [REDACTED] d.d. 26 sept. 2024
- Gesprek met vertegenwoordiging Raad van Commissarissen d.d. 26 sept. 2024
- Memo Woonplus n.a.v. Aw vragen n.a.v. dpi