



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0225  
Stichting Weller Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Spoorplein 43  
6411 NZ Heerlen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 9 januari 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

[Redacted]

Geacht bestuur,

**Datum**

9 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**

H705261

Ik sprak op 25 november 2024 met u en [Redacted]. Hierbij was vanuit de Aw, naast ondertekende, ook [Redacted] en [Redacted] aanwezig.

**Conclusie**

De geconstateerde bevindingen geven aanleiding om voor uw corporatie in 2025 een nader onderzoek uit te voeren naar uw interne beheersing. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader met uitzondering van het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen, hier beoordeel ik het risico op "midden".

Dit betekent dat ik de volgende toezichtafspraken met u maak:

**Toezichtafspraken, interventies of overige afspraken**

- Ik verzoek u om mij in 2025 eens per kwartaal te informeren over de voortgang op de procesverbeteringen;
- Ik verzoek u om mij in 2025 eens per kwartaal te informeren over de opvolging van de openstaande bevindingen voortkomend uit de interne controles; en
- In het najaar 2025 maak ik met u, [Redacted] en [Redacted] afzonderlijk een afspraak om de organisatorische opzet en inbedding van het risicomanagement en de opzet en werking van het risicomanagementproces binnen uw corporatie te bespreken. Ook maken we dat moment graag kennis met uw voltallige Raad van Commissarissen

**Voorgaande beoordelingen**

Op 31 juli 2023 ontving u de Toezichtbrief 2023. Daarin werd geconcludeerd dat er op een drietal vlakken van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW een midden risico-inschatting is gemaakt voor uw corporatie. Dit waren:

- Financiële continuïteit niet-daeb (verbinding),
- Sturing en beheersing organisatie – kwaliteit data en
- Rechtmatigheid.

Hieruit volgend zijn de volgende toezichtafspraken met u gemaakt en is er een waarschuwing gegeven met betrekking tot de aflossing van de interne lening daeb niet-daeb:

- Ik verzoek u om mij (in ieder geval eens per kwartaal) op de hoogte te houden van de door u genomen beheersmaatregelen (die u beschreef in uw e-mail van 3 mei 2023) met de resultaten van de niet-daeb tak/verbinding. Ik verwacht dat u mij voor 1 januari 2024 informeert over de gewijzigde strategie (met financiële onderbouwing) voor de niet-daeb tak en hoe deze past binnen de huidige visie en strategie van Weller Wonen.
- Ik verwacht voor 1 januari 2024 een concreet en SMART plan met diverse scenario's mochten de huidige, door u voorgenomen beheersmaatregelen niet leiden tot voldoende en tijdige aflossing van de (interne) leningen

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
9 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705261

U heeft eind 2023 het overgrote deel van het bezit in de niet Daeb tak/verbinding verkocht. U heeft de rente- en aflossingsachterstand op de interne lening ingelopen. Hiermee zijn de eerder geconstateerde risico's gemitigeerd en is er voldaan aan de toezichtafspraken. De risico inschatting voor de onderdelen Financiële continuïteit niet-daeb (verbinding) en Rechtmatigheid zijn daarmee verlaagd naar laag. Op het onderdeel Sturing en beheersing organisatie – kwaliteit data kom ik hieronder op het onderwerp bij Managementsystemen terug.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen**

In de vorige toezichtsbrief, daterend 31 juli 2023, is de risicoscore op het onderdeel Sturing en beheersing organisatie - kwaliteit data op "midden" beoordeeld. Daarbij gaf u aan dat Weller Wonen de afgelopen periode de organisatie al versterkt heeft op het gebied van datakwaliteit en risico- en procescontrole door aanstelling van twee nieuwe medewerkers, te weten [REDACTED] en [REDACTED]. U gaf aan dat het Interne Controle Jaarplan 2023 was aangescherpt. Verder gaf u aan dat in het lopende organisatieontwikkelingstraject extra aandacht uitging naar optimalisering van sturing en beheersing van de organisatie, onder andere naar compliance en kwaliteit van data. Dit onder begeleiding van een extern adviesbureau.

Uit mijn onderzoek en tijdens het gesprek dat ik onlangs met u had, bleek dat de processen binnen Weller vaak nog niet op orde zijn. Hieronder benoemde u ook het besluitvormingsproces. De datakwaliteit, was dit jaar bij aanlevering van de dVi op onderdelen (weer) niet correct. Op het vlak van interne beheersing heeft u, zoals u zelf ook aangaf, nog stappen te zetten. Hier schiet, met name, de opvolging van bevindingen, uit eigen interne controles, er nog bij in. U geeft hierbij aan dat dit met name komt door onvoldoende sturing in de eerste lijn. Dit ondermijnt het systeem van plan-do-check-act zodat fouten ook herhaaldelijk gemaakt kunnen worden. Dit brengt risico's met zich mee.

Tegelijkertijd laat u zien dat u energie steekt in procesverbeteringen en meer aandacht vestigt op uw interne beheersing. U gaf [REDACTED] een duidelijke verbeteropdracht mee, waarin ook het three lines model wordt geïmplementeerd. Periodiek worden de bevindingen uit interne controles en audits gedeeld met het MT en met de RvC. Deze bevindingen aan MT en aan de raad kunnen aan kracht winnen door deze SMART te maken. Ik beoordeel het risico op "midden" en ik verzoek u om mij vanaf heden, in ieder geval in geheel 2025, eens per kwartaal te informeren over de voortgang op uw procesverbeteringen en mij inzicht te geven in de opvolging van uw interne controle bevindingen.

In het najaar 2025 maak ik met u, [REDACTED] en [REDACTED] afzonderlijk een afspraak om de organisatorische opzet en inbedding van het risicomanagement en de opzet en werking van het risicomanagementproces binnen uw corporatie te bespreken. Hierbij spreek ik de

verwachting uit dat er dan al substantiële stappen zijn gezet voor het verbeteren van uw interne beheersing.

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

U opereert in een krimpregio. De enkele nieuwbouwprojecten zijn voornamelijk sloop-nieuwbouw projecten die met name een bijdrage leveren aan het verduurzamen van het uw bezit. Het verduurzamen van uw vastgoedportefeuille is een grote uitdaging. U geeft in de (concept) begroting aan dat het niet haalbaar is om in 2050 een volledig CO2 neutrale woningvoorraad te hebben. Tijdens ons gesprek gaf u aan dat meer tijd nodig is om woningen met EFG-labels aan te pakken. Het doel dat is gesteld in de Nationale Prestatieafspraken kan door u worden gehaald in 2031 in plaats van in 2028.

Beperkte interne en externe capaciteit (tijd en middelen) die benodigd is om de woningen te verduurzamen geeft u hierbij als redenen. Ik vind het positief om te merken dat u realistisch kijkt naar de opgave die er ligt in relatie tot de beschikbare middelen en zo nodig de planning hierop aanpast. Tegelijkertijd is het verduurzamen van het bezit een belangrijke opgave waar voldoende aandacht voor moet blijven om deze zo snel mogelijk te realiseren.

Verder heeft u tijdens het gesprek aangegeven dat de prestatieafspraken met de gemeentes zijn opgenomen in de (concept) begroting. Hiermee neemt u uw taak serieus en geeft u concreet invulling aan de afspraken die er zijn gemaakt. U gaf aan dat het contact met de betreffende gemeentes in het werkgebied goed is. Ook zoeken de corporaties in de regio Parkstad elkaar op en wordt er samengewerkt. Dit geeft mij vertrouwen dat Weller Wonen in staat is om in afstemming en samenwerking met stakeholders haar doelen te bereiken.

### **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**  
9 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705261

## 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**  
9 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705261

### 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
- Jaarverslag 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- dVi gegevens 2023
- Managementletter 2023
- Concept Meerjarenbegroting 2025
  - Concept Managementletter 2024
  - Intern controle plan 2025 DEF
  - Memo verbijzonderde interne controle K2-2024 (incl Bijlage)