



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0673
Stichting WoonInvest
t.a.v. het bestuur
Charlotte van Pallandtlaan 2
2272 TR Voorburg

Datum 7 maart 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2025

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum
7 maart 2025

Ons Kenmerk
H770817

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.

Verder heb ik samen met mijn collega op 30 mei 2024 en op 8 januari 2025 een gesprek gevoerd met ██████████.

Conclusie

WoonInvest is een middelgrote woningcorporatie die circa 8.600 woningen beheert in de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Den Haag en Zoetermeer. WoonInvest moet vanwege de beperkte financiële mogelijkheden scherpe volkshuisvestelijke keuzes maken. Op grond van de dPi 2024 voldoet WoonInvest aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader. Aangezien het kabinet heeft besloten om de gemiddelde huurstijging voor 2025 te beperken tot 4,5% voldoet de ICR van de DAEB-tak in de jaren 2028 en 2031 op dit moment echter niet aan de norm. U heeft aangegeven dat het mogelijk is om de piek in de onderhoudslasten in deze jaren te spreiden waardoor de ICR wel aan de norm zal voldoen. De risico-inschatting op het onderdeel financiële continuïteit uit het gezamenlijk beoordelingskader blijft gezien het voorgaande vooralsnog 'midden'. In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- Aan de hand van de dPi 2025 zal ik vaststellen of de ICR DAEB aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoet.

Op de overige onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader is er, met uitzondering van het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen" (risico midden), sprake van een laag risico. In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- Aan de hand van de dPi 2025 zal ik vaststellen of uw voorgenomen maatregelen leiden tot een daling van de beheerskosten.

Naast de bovengenoemde twee toezichtafspraken zijn in deze brief nog twee overige afspraken opgenomen. Voor de overzichtelijkheid vat ik deze overige afspraken onderstaand samen:

- Ik verzoek u mij de resultaten van het externe onderzoek naar de meerwaarde van een fusie met de Wassenaarsche Bouwstichting toe te sturen;
- Ik vraag uw aandacht voor de bevindingen van uw accountant rondom het zichtbaar vastleggen van de prestatielevering en de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties" die de Aw op 17 september 2024 heeft gepubliceerd.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 9 februari 2024 zijn de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Ik verzoek u mij in 2024 periodiek te informeren over de voortgang van de uitvoering van de maatregelen in uw toekomstplan;
- U heeft aangegeven uw beheerskosten nader te zullen analyseren. Ik verzoek u mij de uitkomsten van deze analyse toe te sturen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Ten aanzien van de eerste bullet: u heeft mij het afgelopen jaar goed geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van de maatregelen in uw toekomstplan.

Datum
7 maart 2025

Ten aanzien van de tweede bullet: zie onderstaand in deze brief bij het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen".

Ons Kenmerk
H770817

Financiële continuïteit

WoonInvest heeft op 26 november 2024 de meerjarenbegroting 2025-2029 vastgesteld en op grond daarvan de dPi 2024 ingediend bij SBR Wonen. In deze meerjarenbegroting is WoonInvest uitgegaan van het in de "Leidraad economische parameters dPi 2024" opgenomen percentage huurstijging van 6,0% in 2025. Op grond van de vastgestelde meerjarenbegroting 2025-2029 zou WoonInvest aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoen. Tijdens de Woontop op 11 december 2024 maakte het kabinet echter bekend dat de gemiddelde huurstijging per woningcorporatie voor 2025 beperkt wordt tot 4,5%. Dit heeft als gevolg dat de ICR DAEB van WoonInvest in de jaren 2028 en 2031 niet aan de norm voldoet. Dit wordt mede veroorzaakt doordat in de jaren 2028 en 2031 sprake is van een piek in de onderhoudslasten. U heeft aangegeven dat het mogelijk is om deze piek in de onderhoudslasten te spreiden waardoor de ICR DAEB in 2028 en 2031 wel aan de norm voldoet. Dit zou zichtbaar moeten worden in de dPi 2025 die u eind 2025 zal indienen bij SBR Wonen.

Op grond van het bovenstaande blijft de risico-inschatting op het onderdeel financiële continuïteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW gehandhaafd op 'midden'. In dit kader maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

- Aan de hand van de dPi 2025 zal ik vaststellen of de ICR DAEB aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoet.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

WoonInvest moet vanwege de beperkte financiële mogelijkheden scherpe volkshuisvestelijke keuzes maken. In het toekomstplan van 23 juni 2023 ligt de focus dan ook op het goed beheren (inclusief verduurzamen) van de bestaande voorraad. Op het gebied van beschikbaarheid zijn de Nationale prestatieafspraken (NPA) in de meerjarenbegroting 2025-2029 desondanks omgezet in enkele specifieke acties, waaronder:

- WoonInvest realiseert in de gemeente Leidschendam-Voorburg via collegiale ondersteuning 370 woningen tot en met 2031. Hiermee voldoet WoonInvest aan de lokale prestatieafspraken waarin wordt gevraagd om inspanningsverplichting te leveren voor de nakoming van de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden. Meer woningen zoals de NPA wenst, is vooralsnog financieel niet haalbaar;
- Mogelijkheden tot het optoppen van portiekflats en garages worden onderzocht. In 2025 start WoonInvest in samenwerking met de gemeente met het aanwijzen van een top 5 van op te toppen complexen die de gemeente met voorrang faciliteert met de benodigde capaciteit.

Het is positief dat WoonInvest ondanks de beperkte financiële mogelijkheden en mede via samenwerking met collega corporaties op deze wijze bijdraagt aan de beschikbaarheid van woningen in Leidschendam-Voorburg.

EFG labels

WoonInvest heeft een analyse van de 700 woningen in haar bezit met een E, F of G-label gemaakt en de verduurzaming van deze woningen opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2029. De planning is dat het bezit van WoonInvest (met uitzondering van de VvE's, complexen die zijn aangemerkt voor verkoop en monumenten) uiterlijk in 2027 minimaal een D label heeft, waarbij het gemiddelde label B bereikt wordt in 2025. Hiermee voldoet WoonInvest aan de NPA op dit punt.

Onderzoek naar fusie met de Wassenaarsche Bouwstichting

U heeft aangegeven in gesprek te zijn met de Wassenaarsche Bouwstichting over verdergaande samenwerking danwel fusie. U laat in dit kader in de eerste helft van 2025 een onderzoek door een externe partij uitvoeren naar de meerwaarde van een mogelijke fusie tussen WoonInvest en de Wassenaarsche Bouwstichting. De resultaten van dit onderzoek worden medio 2025 verwacht. Het is positief dat u onderzoekt of verdergaande samenwerking met een collega corporatie de volkshuisvestelijke slagkracht vergroot. Ik verzoek u mij een afschrift van het externe onderzoeksrapport toe te sturen zodra dit is vastgesteld.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Uw accountant geeft in zijn managementletter aan dat belangrijke elementen die van een middelgrote woningcorporatie verwacht mogen worden aanwezig zijn bij WoonInvest. De processen zijn beschreven en de soft controls in de cultuur ervaart uw accountant als goed. Verder zijn de formele elementen in de controleomgeving, zoals de governancecode, het integriteitskader en de klokkenluidersregeling aanwezig en in lijn met de best practices van de sector. Uw accountant constateert ook dat er in vergelijking met 2023 een meer constructieve aanpak is voor de verbeterpunten. Dat is een positieve ontwikkeling.

Uw accountant vraagt in de managementletter wel specifieke aandacht voor bevindingen op het gebied van IT-beheersing. Verder ziet de accountant terugkerende verbetermogelijkheden in het zichtbaar vastleggen van de prestatielevering en gestructureerd en betrouwbaar monitoren van de uitgaven en rapportage hierover (spendanalyse). Ik verzoek u om aandacht te besteden aan deze aanbevelingen van de accountant. In het kader van frauderisicobeheersing vraag ik verder uw aandacht voor de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties" die de Aw op 17 september 2024 heeft gepubliceerd.

Sturing en beheersing - Governance signalen

Beheerskosten

De hoogte van de beheerskosten is een bekend aandachtspunt voor WoonInvest. In het toekomstplan zijn op dit punt ook een aantal maatregelen tot bijsturing opgenomen. Op grond van het meest recente dashboard van de Aw (waarin de dPi van december 2024 is verwerkt) is er echter nog steeds sprake van overschrijding van de signaleringsnorm. U heeft een analyse op uw beheerskosten uitgevoerd waaruit naar voren is gekomen dat dit mede wordt veroorzaakt door het niet toerekenen van personeelskosten aan onderhoud en leefbaarheid. U bent voornemens om een aanpassing in uw doorrekeningsystematiek door te voeren en verwacht dat de beheerskosten hierdoor zullen dalen.

Op grond van het bovenstaande blijft de risico-inschatting op het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen" uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW vooralsnog gehandhaafd op 'midden'. In dit kader maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 maart 2025

Ons Kenmerk
H770817

- Aan de hand van de dPi 2025 zal ik vaststellen of uw voorgenomen maatregelen leiden tot een daling van de beheerskosten.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 maart 2025

Ons Kenmerk
H770817

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2025

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 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

- dVi gegevens 2023;
- dPi gegevens 2024;
- Jaarverslag 2023;
- Concept managementletter d.d. 15 januari 2025;
- Accountantsverslag d.d. 18 juni 2024;
- Meerjarenbegroting 2025 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 maart 2025

Ons Kenmerk
H770817