



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1647
Stichting Woonpartners
t.a.v. het bestuur
Postbus 6006
5700 ES Helmond

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 16 september 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]

Geacht bestuur,

Datum

16 september 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

H705382

In het kader van dit onderzoek zijn op 15 juli jongstleden gesprekken gevoerd met u, [Redacted] en [Redacted], alsmede met een vertegenwoordiging van uw raad van commissarissen.

Conclusie

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

Voorgaande beoordelingen

In de voorgaande beoordeling (december 2022) was de conclusie dat de risico inschatting voor uw corporatie laag was op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekende geen nader onderzoek en geen interventies of toezichtafspraken. In 2023 is voor uw corporatie vanwege deze laag risico inschatting geen onderzoek uitgevoerd.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Stichting Woonpartners staat, als grootste woningcorporatie in Helmond, voor een forse (investerings-)opgave. Uw doelen ten aanzien van uw woningvoorraad zijn momenteel onder meer groei van ca. 7.600 woningen eind 2023 naar ca. 8.500 woningen in 2030 (met aandacht voor standaardisatie/conceptueel bouwen) en CO2-neutraliteit in 2040 (met aandacht voor circulair en biobased (ver)bouwen). Woonpartners zet nadrukkelijk in op samenwerking met haar partners.

In uw dPi 2023 heeft u 677 nieuwbouwwoningen opgenomen voor de jaren 2024-2028. Incl. aankoop, verkoop en sloop groeit uw woningvoorraad over deze periode met bijna 580 woningen. Voor de realisatie van deze prognose zal de realisatiegraad voor de nieuwbouw omhoog moeten ten opzichte van voorgaande jaren, daar bent u zich van bewust en stuurt u ook op. Voor de realisatie van uw doelstelling (plus ca. 900 woningen t/m 2030) zal daarnaast de productie nog verder omhoog moeten. Dit probeert u door te realiseren door onder meer uw 'zachte' plannen in de pijplijn om te zetten in 'harde'.

Samen met andere corporaties voert u gesprekken met gemeente Helmond betreffende meerdere kansrijke nieuwbouw locaties en werkt u al langer samen om voldoende locaties en capaciteit te organiseren en de efficiency van de processen te verbeteren. De zes corporaties in Helmond hebben ook een gezamenlijke wensportefeuille 2035 opgesteld ten behoeve van collectief inzicht in de ontwikkelingsrichting van de sociale woningvoorraad en de financiële haalbaarheid van de plannen.

Samen met de corporaties in de regio Eindhoven heeft u gewerkt aan de ontwikkeling van het (gestandaardiseerd) WoonST bouwconcept en inmiddels WoonST 2.0 (een duurzamer versie). Dit kan bijdragen aan het versneld realiseren van uw nieuwbouwplannen. Aanvullend kijkt u ook naar andere kansen, zoals transformatie van locaties, aankoop van andere partijen en verdichtingsmogelijkheden.

In ons gesprek noemde u, op de vraag naar uitdagingen en belemmeringen (naast planprocedures) de hoge grondprijs die de gemeente Helmond hanteert voor sociale woningbouw. U gaf ook aan dat voor gestandaardiseerde bouw een landelijke vergunningverlening mogelijk een oplossing zou zijn, die meerdere (langdurige) vergunningstrajecten overbodig zou kunnen maken.

Ik zie al met al enige mate van optimisme, doch ook stevige stappen die u in het recente verleden heeft gezet alsmede voor de toekomst voor ogen heeft, zoals hierboven beschreven. Ik zal de voortgang en realisatie van uw plannen volgen.

Woonpartners pakt als grootste corporatie van Helmond de trekkersrol op verschillende volkshuisvestelijke thema's, zoals beschikbaarheid en circulariteit. Dit op diverse en vaak innovatieve wijze. Dit geeft u niet alleen zelf aan, dit wordt bevestigd in het recente visitatierapport over de periode 2020-2023, waarin gemeente, collega-corporaties, uw huurdersorganisatie en ketenpartners (in zorg en vastgoed) zich allen positief uitlaten over de samenwerking met Woonpartners.

De Aw verwacht van Woonpartners dat zij in de (verantwoordings)stukken haar prestaties, waaronder de voorraadontwikkeling, explicieter (in aantallen en tijd) positioneert ten opzichte van (haar aandeel in) de regionale Woondeal en de prestatieafspraken met gemeente Helmond. Hiermee zouden de stukken aan inzichtelijkheid kunnen winnen. Verder wijs ik u graag op Aw Leidraad MJB en dPi 2024, waarin de verwachtingen uitgebreider verwoord staan.

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

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
16 september 2024

Ons Kenmerk
H705382

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.

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
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2022
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Gesprek met bestuurder, [REDACTED] en gesprek met RvC afvaardiging d.d. 15 juli 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
16 september 2024

Ons Kenmerk
H705382