



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0383
Stichting Dudok Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 1854
1200 BW Hilversum

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 30 april 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023/2024

Contactpersoon

██████████@ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 april 2024

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik in 2023 en in het begin van dit jaar 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

H705199

Centraal in dit onderzoek stond de transitie van Dudok Wonen naar een nieuwe (vaste) bestuurder, het realiseren van een hogere efficiency en verbeteringen op gebied van IT en risicomanagement. Gedurende het onderzoek zijn in totaal zes gesprekken gevoerd met ██████████. In het kennismakingsgesprek met u als nieuwe bestuurder op 24 januari jl., heeft u de Aw geïnformeerd over het realiseren van verbeteringen. Een belangrijk onderdeel daarvan is het versterken van de financiële kolom waarvoor u een actieplan heeft opgesteld. In deze brief ga ik hier nader op in bij het onderdeel risicomanagement.

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader met uitzondering van risicomanagement. Voor dit onderdeel blijft de risico inschatting 'midden' gezien de onderhanden verbeteringen en acties om risicomanagement naar een (zeer) goed niveau te brengen. Gezien de doorlooptijd van de verbeteringen formuleer ik een toezichtafspraken en enkele overige afspraken.

Toezichtafspraken en overige afspraken

Om de effectiviteit van het risicomanagement beheerssysteem vast te kunnen stellen, maak ik de toezichtafspraken met u om hier een audit naar uit te (laten) voeren. De uitkomsten van de audit stuurt u mij in het derde kwartaal toe. Deze betrek ik in een onderzoek in het vierde kwartaal van 2024.

Overige afspraken

- Ik verzoek u om mij in 2024 op kwartaalbasis te informeren over de voortgang in het versterken van de financiële kolom en de volledige realisatie van het actieplan.
- Naast de aandacht die naar de 2e lijn uitgaat, vraag ik uw aandacht voor voldoende capaciteit van de derde lijn en het volledig uitvoeren van het auditplan.
- Om de ontwikkelingen bij Dudok Wonen te volgen en in te gaan op de versterking van de financiële kolom, plan ik in het vierde kwartaal afspraken met u ██████████. Ik neem contact op om deze in te plannen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

In de vorige toezichtbrief van februari 2023 is aangegeven dat het risicomanagement van Dudok Wonen van voldoende niveau is; daar waar een (zeer) goed niveau gewenst is gezien haar risicoprofiel (ambitie, productenmix en transitiefase).

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

In 2023 is door de interim bestuurder actie ondernomen op gebied van risicocultuur en -eigenaarschap. Echter, door de bezetting van de 2e lijn konden de verbeteringen niet geheel gerealiseerd worden. Hiervoor heeft u aangegeven dat het versterken van de hele financiële kolom een speerpunt is voor 2024. Dit mede gezien de opmerkingen in de managementletter over de interne beheersing, risicomanagement en gezien opmerkingen over de jaarrekeningcontrole (uitvoering interne review en het tijdig/juist aanleveren van onderbouwingen voor enkele marktwaardebepalingen). Er is nu een actieplan opgesteld om alle door de accountant geadresseerde punten op te lossen waarmee ook risicomanagement aandacht krijgt.

Datum
30 april 2024

Ons Kenmerk
H705199

Op basis van de onderhanden verbeteringen en uw recente aanvullende actie hierin, blijft de risicoscore voor dit onderdeel midden. Wel formuleer ik gezien de doorlooptijd van onderhanden verbeteringen een toezichtafspraken, daarmee beperk ik het aantal aandachtspunten en overige afspraken tot het volgende.

- Ik verzoek u om mij in 2024 op kwartaalbasis te informeren over de voortgang in het versterken van de financiële kolom en de volledige realisatie van het actieplan.
- Naast de aandacht die naar de 2e lijn uitgaat, vraag ik uw aandacht voor voldoende capaciteit van de derde lijn en het volledig uitvoeren van het auditplan.
- Om vast te kunnen stellen dat effectiviteit van het risicomanagement beheerssysteem van een (zeer) goed niveau is, maak ik de toezichtafpraak met u om hier een audit naar uit te (laten) voeren. In deze audit wordt onder andere ingegaan op: de inbedding van de risicocultuur en het risico-eigenaarschap; het realiseren van de gewenste risicobereidheid; de risicorapportage en monitoring.
De uitkomsten van de audit stuurt u mij in het derde kwartaal toe. Deze betrek ik in een onderzoek in het vierde kwartaal van 2024.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

De ontwikkeling en transitie van Dudok Wonen staan centraal in dit onderzoek. Op gebied van volkshuisvestelijk belang mag niet onvermeld blijven dat er in 2023 nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Hilversum zijn overeengekomen. Ook is er nu constructief overleg met deze gemeente over het realiseren van de opgave. Overigens was en is Dudok Wonen transparant over haar volkshuisvestelijke prestaties, deze zijn opgenomen in het jaarverslag waaronder de realisatie in de gemeente Hilversum.

Verder is Dudok Wonen transparant over de gemaakte beleidskeuzes. De ambitie is in 2023 herijkt en op onderdelen bijgesteld gezien de financiële (on)mogelijkheden, de Nationale Prestatieafspraken gelden daarbij onverminderd als uitgangspunt. De doelstelling, om in 2030 minimaal energielabel B voor het gehele bezit te realiseren, is vervallen wel blijft de focus gericht op afbouw van EFG-labels voor 2028. Verder is de nieuwbouw ambitie in het nieuwe portefeuilleplan afgeschaald op basis van een realistische inschatting en financiële haalbaarheid, maar Dudok Wonen blijft inzetten op het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. In de Leidraad Meerjarenbegroting van juli 2023 heeft de Aw aandacht gevraagd

voor de inzet van het maatschappelijk vermogen van corporaties, de realiseerbaarheid van begrotingen en voor een transparante verantwoording van prestatieafspraken. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan deze onderwerpen.

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
30 april 2024

Ons Kenmerk
H705199

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
30 april 2024

Ons Kenmerk
H705199

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 vervolgfafspraken, 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 2022
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Accountantsverslag 2022