



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2014
Stichting Woonpalet Zeewolde
t.a.v. het bestuur
Postbus 59
3890 AB ZEEWOLDE

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Datum

2 mei 2024

Ons Kenmerk

[redacted]

Datum 2 mei 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

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.

Op 14 februari 2023 is een kennismakingsgesprek met [redacted] gevoerd. Op 27 juli 2023 heeft een voortgangsgesprek met [redacted] plaatsgevonden. Op 1 december 2023 en 28 februari 2024 is door de Aw met [redacted] en [redacted] gesproken. Bij alle gesprekken waren namens de Aw [redacted] en [redacted] aanwezig.

Conclusie

Op basis van het onderzoek signaleer ik het risico midden op de onderdelen:

- Governance en Beheersing organisatie – Kwaliteit bestuur;
- Governance en Beheersing organisatie - Kwaliteit intern toezicht.

Het risico hoog signaleer ik op het onderdeel Rechtmatigheid.

Ik maak de volgende toezichtafspraken met u.

Onderstaand ga ik in op bovenstaande onderwerpen.

Toezichtafspraken:

- De Aw verzoekt u uiterlijk 1 augustus 2024 een concreet verbeterplan met een tijdsplanning te maken, gebaseerd op de in het forensisch rapport aangereikte bevindingen en dit met haar te delen.
- De Aw wordt halfjaarlijks door de RvC geïnformeerd over de voortgang en opbrengst(en) van het programma gericht op de verbetering van de governance.
- Woonpalet maakt uiterlijk 1 juli 2024 een einde aan de juridische onzekerheid omtrent het formele recht van opstal [redacted]

[redacted]
Zij informeert de Aw hierover.
[redacted]

[Redacted]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Belangrijkste gespreksonderwerpen

In de afgelopen periode heeft de Aw met u meermaals gesproken over met name:

- De verbetering van de governance (met inbegrip van besluitvorming).
- De kwaliteit van het intern toezicht.
- Het verlenen van het formele recht van opstal aan [Redacted]

Datum
2 mei 2024

- De uitvoering en bevindingen van het forensisch onderzoek [Redacted]

Ons Kenmerk
[Redacted]

Governance en Beheersing organisatie – Kwaliteit bestuur

Per 1 januari 2023 is na vele wisselingen op de positie van bestuurder een vaste bestuurder benoemd. Deze bestuurder is doorgedaan waar de vorige interim-bestuurder is gestopt en heeft uitvoering gegeven aan de rapportage over de voortgang op de diverse toezichtafspraken. De Aw heeft daarbij gelet op een gezonde balans tussen het bestuur en het intern toezicht. Ook is, gebaseerd op de vorige bevindingen en de eerder gemaakte toezichtafspraken, de aanwezigheid van risicobewust- en verantwoord gedrag bij de bestuurder meegenomen. De Aw ziet een ervaren bestuurder die vooral uitgaat van eigen kracht. Daarbij heeft zij wel vastgesteld dat er pas in tweede instantie wordt gereageerd op het verzoek van de Aw om een verbeterplan te maken gericht op de organisatie, volgend uit de aangereikte bevindingen van de rapportage inzake forensisch onderzoek. De vorm waarin dit werd aangereikt aan de Aw, is voor haar onvoldoende concreet en navolgbaar. Dat resulteert in een risico midden. De Aw verzoekt u uiterlijk 1 augustus 2024 een concreet verbeterplan met een tijdsplanning te maken, gebaseerd op de in het forensisch rapport aangereikte bevindingen en dit met haar te delen.

Governance en Beheersing organisatie – Kwaliteit intern toezicht

De kwaliteit van het intern toezicht is in de periode voor 2023 met name [Redacted] ondermaats geweest. Dat is ook uit het forensisch onderzoek naar [Redacted] gebleken. Belangwekkende besluiten zijn niet aan haar voorgelegd, niet genomen, of niet eenduidig vastgelegd en niet gemonitord. Dat leidt tot een niet erg positief beeld, daar waar het de governance betreft en de rollen van de diverse actoren hierbij. Het is niet voor niets geweest dat de Aw de RvC heeft opgedragen om dit inzichtelijk te maken en aan de slag te gaan met het op orde maken van de governance.

De Aw stelt vast dat de RvC de toezichtafspraken tot nu toe heeft opgevolgd en er een programma verbetering governance voorligt. Dit programma kent drie verbeterlijnen:

- Verankeren van een gezonde dynamiek tussen bestuurder en RvC.
- Verankeren leer-/reflectieproces, terugblik en vooruitblik samen met RvC en bestuurder.
- Bouwen psychologische veiligheid in RvC.

De Aw volgt met belangstelling de voortgang en opbrengst(en) van dit programma en blijft hier graag op halfjaarbasis over geïnformeerd.

De Aw merkt op dat deze aanpak zich vooral richt op het intern toezicht zelf. Terwijl het onlangs uitgevoerde forensisch onderzoek laat zien dat het intern toezicht haar toezichtrol daar waar het de huidige organisatie van Woonpalet en haar processen betreft, matig heeft vervuld. De Aw heeft in de afgelopen periode meermaals aangegeven dat [Redacted]

[Redacted] Dit leidt tot het risico midden.

Afgesproken is dat u dit direct oppakt en uiterlijk 1 juli 2024, een einde maakt aan deze juridische onzekerheid door bijvoorbeeld onafhankelijk advies in te winnen, dat met de Aw te delen, vervolgens hiernaar te handelen en de Aw over te informeren. Inmiddels heb ik van u begrepen dat u de eerste stappen heeft gezet om e.e.a. tot uitvoer te brengen.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Rechtmatigheid

Het jarenlang ontbreken van een formeel recht van opstal daar waar [REDACTED] betreft, levert op het onderdeel rechtmatigheid een risico hoog op.

Datum
2 mei 2024

Ons Kenmerk
[REDACTED]

[REDACTED] De Aw stelt vast dat dit tot op heden nog niet is gebeurd en verzoekt u dit dan ook uiterlijk 1 juli 2024 alsnog te doen en de Aw te informeren over de voortgang van deze melding. Bij het nalaten hiervan overweeg ik een waarschuwing op grond van artikel 61 lid 2 Woningwet.

Beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

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,

[REDACTED]
Bijlage: 1

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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
2 mei 2024

Ons Kenmerk
[REDACTED]

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:

- dVi gegevens 2022/2023
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Concept Managementletter 2023
- Brief Aw voortgang q4 2022, q1-q4 2023
- MTO 2023
- Portefeuillestrategie
- Aanwijzingen postcoderoosregeling
- Forensisch rapport [REDACTED]
- Zelfevaluatie RvC 6 april 2022 en 1 december 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW