



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1418
Stichting Woonbedrijf Ieder1
t.a.v. het bestuur
Postbus 888
7400 AW Deventer

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 24 juli 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Datum
24 juli 2024

Ons Kenmerk
H705368

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 29 april 2024 heeft de Aw in het kader van kennismaking en het delen van wederzijdse dilemma's in een open en goede sfeer gesproken met de voltallige Raad van Commissarissen (RvC), [redacted]

[redacted]. Namens de Aw waren bij dit gesprek [redacted] aanwezig.

Conclusie

De geconstateerde bevindingen 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 beoordelingskader.

In deze brief benoem ik in verband met de actualiteit en haar impact eveneens het onderdeel Governance – Gedrag en Cultuur. Daarbij merk ik op dat, zowel het Bestuur, als de RvC gezamenlijk met de Aw het aanwezige risico erkennen op dit onderdeel.

Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik met u de volgende toezichtafspraken.

Toezichtafspraken

- Met name de processen met betrekking tot de vastgoedwaardering blijken kwetsbaar te zijn. De Aw verzoekt haar te informeren over de voortgang waarmee de adviezen vanuit de Managementletter 2023 hieromtrent door de corporatie worden opgevolgd.
- De Aw verzoekt haar voor 1 januari 2025 te informeren over de voortgang in het maken van de voor de risicomatrix benodigde procesbeschrijvingen (inclusief de bijbehorende beheersmaatregelen).

Voorgaande beoordelingen

Op 28 september 2023 heeft u de Toezichtbrief 2023 ontvangen. Daarin werd geconcludeerd dat de risico-inschatting voor uw corporatie laag was op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van de onderdelen: Governance – Besturing, Kwaliteit bestuur en Governance – Besturing, Kwaliteit intern toezicht.

Aan deze onderdelen werd de risicoscore "midden" toegekend. Voor het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang werd het oordeel onthouden.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De Aw heeft achtereenvolgens op 1 augustus en 16 oktober 2023, 5 maart en 18 april 2024 diverse documenten en toelichtingen naar aanleiding van de in de Toezichtbrief 2023 gemaakte toezichtafspraken ontvangen vanuit Woonbedrijf Ieder1. Hiermee werd door de corporatie aan nagenoeg alle toezichtafspraken voldaan.

Datum
24 juli 2024

Ons Kenmerk
H705368

Het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang is door Woonbedrijf Ieder1 tijdens de ontmoeting op 29 april jl. door middel van een notitie geagendeerd, toegelicht en gezamenlijk besproken.

Met betrekking tot de nieuwe Toezichtvisie van de RvC heeft u mij laten weten dat de RvC tijdens haar laatste Zelfevaluatie een start heeft gemaakt met de herijking van de Toezichtvisie en dat de planning is om deze binnenkort door de RvC vast te stellen. Inmiddels heeft de Aw de nieuwe Visie op toezicht en besturen ontvangen, daarmee kunnen alle toezichtafspraken als afgehandeld worden beschouwd.

Governance – Organisatie en interne beheersing – Managementsystemen

In 2023 is een aantal belangrijke stappen gezet daar waar het de verbetering van de interne beheersing betreft. De interne bewustwording van cyberrisico's is vergroot en er wordt gebruik gemaakt van verschillende technische maatregelen om phishing en social engineering te voorkomen. Daarnaast heeft de corporatie haar magazijnbeheer op orde gebracht door het formaliseren en implementeren van voorraadcontroles. Hetgeen overigens niet maakt dat Woonbedrijf Ieder1 op dit onderdeel geen risico's meer kent.

Mede in het kader van de migratie naar een nieuwe versie van het ERP-systeem beoordeelt Woonbedrijf Ieder1 welke processen opnieuw beschreven moeten worden, waaronder het proces voor de totstandkoming van de vastgoedwaardering. Wanneer blijkt dat de vastgoedwaardering en daarmee het fundament voor het onderpand onvoldoende solide is, maakt dat de organisatie en haar (financiële) bedrijfsvoering kwetsbaar. De Aw vraagt de corporatie hier extra aandacht voor te hebben en de adviezen van de accountant vanuit de opeenvolgende Managementletters op te volgen. Zij wil over de voortgang hiervan geïnformeerd blijven.

Governance – Organisatie en interne beheersing – Risicomanagement

Er is door Woonbedrijf Ieder1 onder andere nog geen gedegen risicobeoordeling per proces opgesteld met behulp van een risicomatrix. Dit onderwerp is ook kort aan bod gekomen tijdens ons gesprek op 29 april jl. Op dit moment liggen er wel voornemens, maar de beoordeling per proces zelf is nog niet volledig aanwezig. Door het ontbreken hiervan is er onder andere geen overzicht welke beheersmaatregelen noodzakelijk zijn om te implementeren binnen de corporatie.

Dat maakt dat het moeilijk is, om te komen tot een adequate beheersing, sturing en verantwoording van en door de corporatie. Inmiddels heeft de Aw het nieuwe Management Control Framework (MCF) ontvangen dat onlangs door de RvC is vastgesteld en wordt door Woonbedrijf Ieder1 het risicomanagement doorontwikkeld met inbegrip van een implementatieplan en een rapportage waarin de verschillende (lopende) onderdelen integraal worden gemonitord. De corporatie geeft verder aan dat in 2024 het actualiseren van de procesbeschrijving wordt vervolgd, inclusief de bijbehorende interne beheersmaatregelen.

De Aw verzoekt haar voor 1 januari 2025 te informeren over de voortgang in het maken van de benodigde procesbeschrijvingen (inclusief de bijbehorende interne beheersmaatregelen).

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Gedrag en Cultuur

Medio 2023 is er een cultuuronderzoek onder het personeel van Woonbedrijf Ieder1 uitgevoerd, waarbij het personeelsverloop is meegenomen. De opbrengsten van dit onderzoek zijn met de Aw gedeeld, waarbij zij ook de bijbehorende notitie ten behoeve van de RvC met inbegrip van de toetsing door [REDACTED] heeft ontvangen. De Aw stelt het op prijs dat zij hierin volledig is meegenomen. Het onderzoek beschrijft een aantal significante risico's die, zo merkt de Aw op, ook (h)erkend worden door het Bestuur en de RvC. Waarbij de Aw aandacht vraagt voor de monitoring van de beoogde verbeteringen en de conclusie dat er parallellen zijn met de benodigde doorontwikkeling van het risicomanagement.

Datum
24 juli 2024

Ons Kenmerk
H705368

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 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
24 juli 2024

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.

Ons Kenmerk
H705368

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 ondermeer gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi/dPi gegevens 2022/2023
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022 en 2023
- Managementletter 2023
- Evaluatie SVB
- Management Control Framework
- Visitation 2018-2022 door Raeflex
- Memo RvC Voorkomen belangenverstremming en verwevenheid
- Visie op toezicht en besturen 26 juni 2024
- Rapportage cultuuronderzoek Woonbedrijf Ieder1
- Memo RvC resultaten en vervolg cultuuronderzoek
- Verslag RvC 27 september 2023
- Brief voortgang op afspraken uit Toezichtbrief Aw d.d. 4 maart 2024
- In de Buurt, Koersplan Woonbedrijf Ieder1 naar 2030
- De Staat van Woonbedrijf Ieder1
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW