



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1560
Stichting Woontij
t.a.v. het bestuur
Thijsselaan 2
1791 VH Den Burg

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 31 juli 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

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.

In mijn onderzoek heb ik tevens de informatie uit het overleg van 3 juli 2024 betrokken. Bij dit gesprek waren ook ██████████
██████████ en mijn collega ██████████ aanwezig.

Datum

31 juli 2024

Ons Kenmerk

H705325

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Gezien de lopende ontwikkelingen verzoek ik u om de Aw in het laatste kwartaal van 2024 nog te informeren over de stand van zaken met betrekking tot uw portefeuillestrategie en relevante ontwikkelingen rond de totstandkoming van uw nieuwe toekomstvisie.

Hieronder licht ik mijn beoordeling op een aantal onderdelen toe.

Financiële continuïteit

Vanwege de ambitie om volkshuisvestelijk maximaal te presteren, staat Woontij naar eigen zeggen financieel en organisatorisch onder druk. Hoewel uw meerjarenbegroting – gebaseerd op concrete plannen – laat zien dat in de eerste vijfjaars beleidsperiode aan alle financiële ratio's voldaan blijft worden, is zichtbaar dat de ICR zich in de prognoseperiode richting het niveau van de signaalwaarden ontwikkelt. Hiermee loopt Woontij op den duur tegen haar financiële grenzen aan. Uit doorgerekende scenario's in de meerjarenbegroting blijkt dat Woontij, als gevolg van de aanzienlijke toename van voorgenomen investeringsactiviteiten gericht op realisatie van de lokale volkshuisvestelijke opgave, vooral gevoelig is voor de ontwikkeling van de ICR. Dit vereist zodoende extra aandacht en een adequate monitoring. U werkt al met kwartaalgewijze updates van de meerjarenbegroting en scenarioanalyses en beschikt daarnaast over voldoende bijsturingsmogelijkheden, zoals het temporiseren van nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteringen. Tijdens ons gesprek heeft u enkele voorbeelden toegelicht waaruit blijkt hoe u recent in enkele projecten heeft bijgestuurd en hoe u hierover tijdig en transparant communiceert met uw stakeholders. Het is mij duidelijk dat u de financiële knelpunten scherp in beeld heeft en ik zie de verdere ontwikkeling van dit onderwerp dan ook met vertrouwen tegemoet.

Governance -Besturing-Kwaliteit Bestuur

Onderwerp Organisatie

We hebben met elkaar gesproken over de ontwikkelingen binnen Woontij. Gezien de voortdurend veranderende omgeving en de aanzienlijke volkshuisvestelijke opgave waar de sector en ook Woontij voor staan, ziet u, samen met uw RvC, de noodzaak om uw organisatie verder te professionaliseren en te anticiperen op de toekomstige ontwikkelingen.

In de afgelopen periode heeft u uw organisatie versterkt door te investeren in kennis en ervaring. U werkt planmatig aan een toekomstbestendige organisatie. U heeft in dit kader een strategisch plan opgesteld voor de gewenste organisatie in 2025, genaamd 'Woontij Next Level'.

Na diverse wisselingen in het management, zijn momenteel alle vacatures met een permanent dienstverband ingevuld. De huidige stabiele situatie geeft u meer ruimte om het gesprek met de RvC te voeren over de bestuurlijke continuïteit en het streven naar een nog robuuster en zelfstandiger opererend managementteam. Het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke opgave lijkt hiermee voldoende te zijn gewaarborgd.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 juli 2024

Ons Kenmerk
H705325

Governance Organisatie en Interne beheersing volkshuisvestelijk belang

Naast doorlopende aandacht voor de bestaande woningvoorraad wenst Woontij komende jaren invulling te geven aan uitbreiding van de woningvoorraad (op Texel) met circa 200 woningen en verduurzamingsopgaven. Hiermee geeft u invulling aan uw deel van de woondeal van regio Noord-Holland en de meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Texel en de gemeente Den Helder. In de meerjarenbegroting van 2024 is rekening gehouden met de effecten van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en lokale prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden tussentijds door u gemonitord. Ik vraag nog wel uw aandacht voor het rondmaken van de PDCA-cyclus rondom de lokale prestatieafspraken. De Aw verwacht de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. De verantwoording over de realisatie van de prestatieafspraken in uw jaarverslag kan nog aan waarde winnen door expliciet in te gaan op het wel of niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken en eventuele knelpunten toe te lichten.

Wat betreft nieuwbouw zijn, gelet op de onzekerheden en niet-beïnvloedbare factoren, in het basisscenario uitsluitend projecten ingerekend waaraan concrete plannen ten grondslag liggen. Dit draagt bij aan de voorspelbaarheid van kasstromen. In uw meerjarenbegroting constateer ik meer realisme in de ambities dan voorgaande jaren. Wat betreft beschikbaarheid van bouwlocaties heeft u een goede uitgangspositie. U beschikt namelijk voor ongeveer de helft van uw bouwambitie over eigen grondposities en voor het resterende deel bent u afhankelijk van beschikbare bouwlocaties van de gemeente.

De volkshuisvestelijke opgave gaat gepaard met grote uitdagingen. Om meer duidelijkheid te krijgen over wat enerzijds van u en uw partners mag worden verwacht en anderzijds wat passend en verantwoord is om voor uw rekening te nemen, benadert u de volkshuisvestelijke opgave liever primair vanuit een regionaal perspectief in plaats van uit organisatieperspectief. Hoewel Woontij de afgelopen jaren geïnvesteerd heeft in versterking van de organisatie, blijft de vraag hoe realistisch het is om te veronderstellen dat Woontij zelfstandig de lokale volkshuisvestelijke opgave volledig kan realiseren. Bij de totstandkoming van uw nieuwe toekomstvisie onderzoekt u daarom samen met uw Raad van Commissarissen ook de mogelijkheden voor samenwerking in dit verband met andere corporaties. Het functioneren van Woontij in het kader van het volkshuisvestelijk belang is hiermee van een voldoende aanvaardbaar niveau.

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
31 juli 2024

Ons Kenmerk
H705325

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 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

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- dVi gegevens 2023

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 juli 2024

Ons Kenmerk
H705325