



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1788
Stichting Leystromen
t.a.v. het bestuur
Postbus 70
5120 AB Rijen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 7 augustus 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

7 augustus 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

H705217

Op 8 juli 2024 sprak ik met u als bestuurder. Uit dit gesprek blijkt een grote betrokkenheid voor Stichting Leystromen. Tevens toonde u mij een klein deel van het woningbezit van Leystromen. U noemde en toonde daarbij de zaken waar u trots op bent. Daarnaast toonde u mij ook zaken waarbij het achteraf gezien beter had gekund. Ik waardeer uw openheid in het gesprek.

Conclusie

Het onderzoek en het gevoerde gesprek geven op dit moment geen aanleiding voor een nader onderzoek. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg of toezichtafspraken met u maak. Wel noem ik enkele aandachtspunten in deze brief.

Voorgaande beoordelingen

In de voorgaande beoordeling van 2 november 2022 vroeg de Aw om haar proactief op de hoogte te houden inzake de ontwikkelingen van de huurdersorganisatie. U heeft de Aw op de hoogte gehouden en sinds oktober 2023 is een nieuwe huurdersorganisatie actief. Leystromen informeert en ondersteunt deze nieuwe huurdersorganisatie bij diverse zaken. Ik verwacht dat Leystromen de nieuwe huurdersorganisatie blijft steunen, motiveert en inspireert om haar taak uit te voeren.

Governance- Organisatie en interne beheersing – Integriteit en Gedrag en cultuur

In de organisatie zijn afgelopen tijd nieuwe Management Team leden en diverse nieuwe medewerkers aangesteld alsmede een [Redacted]. Ook is de integriteitscode als onderdeel van het document 'Gewenst gedrag bij Leystromen' in overleg met de Ondernemingsraad herijkt en vastgesteld. Ik verwacht en vertrouw erop dat u het onderwerp gedrag, cultuur en integriteit levend en bespreekbaar houdt binnen de organisatie bijvoorbeeld door dilemmatrainingen of anderszins. Bij een volgende beoordeling besteed ik hier aandacht aan.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording. Ik heb daarom in deze beoordeling extra aandacht gegeven aan dit aspect.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Stichting Leystromen heeft de ambitie de komende jaren om circa 800 woningen te bouwen. Tevens wil zij de woningen met EFG-energie labels uiterlijk in 2026 verduurzaamd hebben. Als nadrukkelijk aandachtspunt noemt Stichting Leystromen zelf de realiseerbaarheid van de begroting. Ik verwacht en vertrouw erop dat u hier inderdaad aandacht aan blijft besteden.

Datum
7 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705217

In uw meerjarenbegroting besteedt u voldoende aandacht aan de realiseerbaarheid van de ambities. Wel kan een gebrek aan bouwlocaties hier een knelpunt of een extra uitdaging zijn. Zeker gelet op de nieuwbouwoopgave waar Stichting Leystromen voor staat. Het is zaak om hierin realistisch te zijn. Naast realisme in de begroting is een transparante verantwoording van de inzet van het maatschappelijk kapitaal in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken een aandachtspunt voor de Aw.

In het jaarverslag 2023 legt u verantwoording af over de door Stichting Leystromen gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties. Daarbij zou deze nog verder aan kracht kunnen winnen door deze prestaties af te zetten tegen de gemaakte prestatieafspraken.

Ik begrijp van u dat het maken van prestatieafspraken met zes gemeenten best complex is voor Stichting Leystromen maar ook voor de nieuwe huurdersorganisatie. Het contact met de verschillende gemeentes (wethouder en of ambtenaren) is niet overal hetzelfde. U probeert daarbij op te trekken met de andere woningcorporaties in de omgeving om op die manier tot resultaat te komen.

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,



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 maakte ik gebruik van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022 en jaarverslag 2023
- Managementletter 2022 en 2023
- Accountantsverslag 2022 en 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Integriteitscode en document 'Gewenst gedrag bij Leystromen'
- Gestelde vragen per mail en verkregen antwoorden
- Gesprek met bestuur op 08-07-2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705217