



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1737
Stichting Woondiensten Enkhuizen
t.a.v. het bestuur
Rode Paard 5
1602 DG Enkhuizen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 15 augustus 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

15 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. Daarnaast heb ik de informatie uit het gesprek van 8 juli jl. met u en ██████████ gebruikt.

Ons Kenmerk

H705338

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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. Een aantal onderdelen licht ik onderstaand nader toe.

Governance – Organisatie en Interne beheersing

Nadat er vorig jaar een aantal mutaties binnen het MT waren is het MT nu volledig bezet. Vacatures kunnen relatief snel worden ingevuld met kwalitatief sterke kandidaten. Recent is ██████████ aangetrokken, ondanks dat er gezien de omvang van de organisatie geen wettelijke verplichting toe is. De meerwaarde wordt gezien in de kritische blik van ██████████ voorafgaand aan investeringsvoorstellen en aanpassing van beleidsstukken. Daarnaast heeft ██████████ in het kader van het risicomanagement, het proces begeleid van het opnieuw inventariseren van de risico's.

Over het huidige ERP-systeem is besloten dat het als niet meer passend wordt gezien. Er heeft een selectie plaatsgevonden en er is gekozen voor een nieuw systeem dat beter aansluit op de interne processen en de dienstverlening naar de huurders.

Governance – Volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit

Stichting Woondiensten Enkhuizen (hierna: SWE) actualiseert momenteel samen met de SED, de ambtelijke werkorganisatie van de gemeenten Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland, de prestatieafspraken (jaarschijf 2025). De huurdersorganisatie (HAR) krijgt veel inspraak in het proces. Er is een goede uitgangspositie voor het maken van de prestatieafspraken. Er zijn twee wijken waar de grond op dit moment nog niet in bezit is van SWE, maar SWE wel de betrokken partij is voor het realiseren van sociale huurwoningen. De gemeente hanteert de landelijke eisen om bij ieder project uit te gaan van minimaal 30% sociale huur.

SWE neemt de projecten uit de prestatieafspraken op in de meerjarenbegroting en streeft naar een zo realistisch mogelijke begroting. Als gevolg daarvan zijn een aantal projecten uit de vorige meerjarenbegroting in de huidige prognose doorgeschoven. Afhankelijkheid van capaciteit bij de gemeente speelt daarbij een

belangrijke rol. Gemeente Enkhuizen werkt momenteel aan een nieuwe woonvisie, die naar verwachting begin 2025 definitief is. SWE is bezig met een herijking van het koersplan en houdt daarbij rekening met de nieuwe woonvisie.

In de vorige meerjarenbegroting was er nog sprake van een ruime financiële positie. In de huidige meerjarenbegroting geeft u aan de grenzen van de financiële ratio's mogelijk in 2026 al te naderen. Er is kritisch gekeken naar de kwaliteit van het huidige bezit, wat er toe heeft geleid dat in de prognoseperiode 2024-2027 de bedragen voor onderhoud van de woningen aanzienlijk zijn verhoogd. Regelmatig worden financiële doorrekeningen gemaakt om tijdig bij te kunnen sturen indien noodzakelijk.

Governance– Integriteit

Bij het regionaal directeurenoverleg van de woningcorporaties is mogelijke aannemersfraude in de sector onderwerp van gesprek geweest. Daarbij is aandacht geweest voor de verschillende maatregelen die corporaties hebben getroffen. Uit een interne audit binnen SWE zijn geen signalen naar boven gekomen die wijzen op mogelijke fraude.

Binnen de organisatie hebben er het afgelopen jaar geen integriteitsissues gespeeld. Jaarlijks vinden er integriteitssessies/dilemmatrainingen plaats om het onderwerp levend te houden binnen de organisatie. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van casuïstiek die aansluit op het werk van de medewerkers van SWE.

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
15 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705338

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
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- dVi gegevens 2023

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705338