



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1519
Stichting Wooninc.
t.a.v. het bestuur
Postbus 1234
5602 BE Eindhoven

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 3 september 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

3 september 2024

Ons Kenmerk

H705361

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 24 juni 2024 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met ██████████, en ██████████. Namens de Aw waren ondergetekende en ██████████ aanwezig. Centraal in dit gesprek stond de overdracht van de toezichtrol van de Aw van ██████████ naar ondergetekende, een nadere kennismaking met Wooninc. en haar werkgebied, en de diverse ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie. Daarna heb ik mijn onderzoek afgerond.

Conclusie

Het onderzoek en het gevoerde gesprek geeft 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 maak ik graag de volgende afspraak met u: ASML heeft aangekondigd in de regio de bouw van middenhuur woningen te willen faciliteren. Onduidelijk is nog hoe dit gaat uitwerken, maar mogelijk zullen de MRE corporaties hier een rol in gaan spelen, waarbij Stayinc. Een van de vertegenwoordigers is van de MRE corporaties in het overleg met ASML Ik verzoek u mij op de hoogte te houden als hierover meer bekend is.

Voorgaande beoordelingen

In de laatste toezichtbrief (d.d. 13 maart 2023) was de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader en zijn geen interventies of toezichtafspraken gemaakt.

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.

Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de

meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Hoewel u in het jaarverslag 2023 het proces rondom prestatieafspraken benoemt, is over de inhoud of de realisatie hiervan geen informatie opgenomen.

Hetzelfde geldt voor de meerjarenbegroting: ook daarin is wel opgenomen wat uw ambitie is, maar niet hoe zich dit verhoudt tot de gemaakte afspraken (is de ambitie van 800 nieuwe DAEB en 800 niet-DAEB woningen de optelsom van de gemaakte prestatieafspraken? Zijn er over verduurzaming afspraken gemaakt?). Ook dat is onderdeel van realistisch begroten.

Naast de prestatieafspraken zijn er nog de woningbouwambities van ASML waar Stayinc. en/of Wooninc. mogelijk een rol in gaat spelen. Dit kan een grote impact hebben. Is er binnen uw organisatie genoeg capaciteit om dit op te vangen zonder dat de gemaakte afspraken en de "gewone operatie" hieronder lijden?

De Aw zal in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze aandacht blijven besteden aan het realiseren van deze ambities binnen de gestelde financiële kaders.

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
3 september 2024

Ons Kenmerk
H705361

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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met bestuurder en deel MT op 24-6-2024

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 september 2024

Ons Kenmerk
H705361