



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0221
Stichting Waardwonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 43
6850 AA Huissen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 19 oktober 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]

Geacht bestuur,

Datum

19 oktober 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

H705180

Daarnaast hebben wij op 24 september 2024 met u gesproken op het kantoor van Waardwonen.

Conclusie

Op basis van dit onderzoek stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (toezicht)afspraken maak. Onderstaand treft u een korte weergave aan van – een aantal – onderwerpen die tijdens ons gesprek aan bod zijn gekomen.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 24 april 2023 zijn de volgende (toezicht)afspraken opgenomen:

- Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de ontwikkelingen met betrekking tot de verdere samenwerking met WOONstichting Gendt.
- Vanwege de voornemens m.b.t. de verbindingen, wil ik geïnformeerd worden indien de status van 1 van de verbindingen van Waardwonen wijzigt.

Gedurende het jaar heeft u mij geïnformeerd wanneer er nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot de samenwerking met WOONstichting Gendt. Uiteindelijk heeft dit traject, na goedkeuring van alle betrokken stakeholders, geresulteerd in het besluit tot fusie. Vooral de instemming van de huurdersorganisaties was belangrijk. De beoogde fusiedatum is 1 januari 2025.

Waardwonen en WOONstichting Gendt werken al op meerdere vlakken intensief samen. Zo is er al één team bedrijfsvoering voor beide organisaties, zijn beide organisaties recent gezamenlijk overgestapt op hetzelfde nieuwe ERP systeem en is er gezamenlijk een nieuwe portefeuillestrategie geschreven. U verwacht daarom weinig complicaties bij de verdere integratie.

Uit het onderzoek 2024 blijken geen wijzigingen met betrekking tot de status van uw verbindingen. Daaruit concludeer ik dat u aan deze afspraak heeft voldaan. Wel wil ik u vragen om in de toekomst ook rekening te houden met het informeren van de Aw hierover mocht er iets wijzigen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Visitatie

Begin dit jaar is Waardwonen gevisiteerd. Het visitatierapport levert mooie inzichten en goede lessen op, mede door de specifieke projecten geselecteerd door Waardwonen voor de visitatie. Mijn complimenten voor deze insteek en de mooie resultaten in het rapport.

Tijdens ons gesprek zijn we nader in gegaan op de visitatie en de leerpunten voor Waardwonen. Deze betreffen voor u vooral de verdere ontwikkeling van ontmoeting in de wijk (via buurtpunten) en het gelijktijdig optrekken met de aannemer in de communicatie naar huurders bij projecten.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705180

Realisatie

Ik vraag verder uw aandacht voor de relatief zwakke realisatiegraad van Waardwonen voor nieuwbouw zoals deze voortvloeit uit de door u ingediende dPi en dVi in de afgelopen 3 jaar. Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen 3 jaar is 28,7% tegenover een sectorgemiddelde van 59,1%. De oorzaken hiervoor liggen volgens u vaak in externe factoren. U heeft aangegeven dat het belangrijkste obstakel op dit moment voor de realisatie de netcongestie is, waardoor projecten opschuiven in de tijd. Ook bezwaarprocedures zijn een oorzaak. Het project van 71 flexwoningen is vertraagd door bezwaren vanuit de omgeving, maar is in zijn geheel nog steeds sneller opgeleverd dan een regulier traject (2,5 jaar versus 5 tot 7 jaar). Hoewel ik er begrip voor heb dat externe factoren de realisatie (onverwachts) kunnen beïnvloeden, sluit ik mij aan bij de opmerking van de accountant om mogelijke knelpunten vooraf beter in kaart te brengen, zodat de begroting betrouwbaarder wordt.

In uw huidige begroting heeft u aan nieuwbouw 651 eenheden opgenomen tot en met 2028 (inclusief de 181 nieuwbouw van WOONstichting Gendt voor deze periode is dat totaal 832 woningen). U erkent dat in uw meerjarenbegroting (MJB) meer woningen zijn opgenomen dan op basis van de afspraken in de Woondeal verwacht mag worden. Omdat hiervoor ook nog grotendeels de grondposities ontbreken, zal de realisatie ook lager zijn dan deze verwachting. U heeft aangegeven in de nieuwe MJB de ambitie voor nieuwbouw te willen opnemen in een apart scenario. Dit is een goede oplossing hiervoor. Daarmee sluit u aan bij de aanbevelingen in de laatste brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2024: [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#)

De verklaring voor deze aantallen nieuwbouw is dat in uw regio de gezamenlijke opgave meer centraal staat. Voor uw regio is dit de 2e woondeal, waarbij die afspraken daaruit worden overgenomen in de portefeuille strategieën. Over het realiseren van deze opgave voeren de corporaties in uw regio ook steeds meer overleg. De bestaande samenwerking in Woonkr8 wordt geïntensiveerd, maar samen met de corporaties in Overbetuwe bent u ook het platform Oost-Betuwsse corporaties gestart om verdere samenwerking vorm te geven. Op basis van ons gesprek, ontstaat het beeld dat u als bestuurder in deze context een duidelijke positie inneemt, waarbij u Waardwonen in de regio goed op de kaart weet te zetten. Dat levert ook weer voor Waardwonen voordeel op, zoals bijvoorbeeld beter personeelsbeleid door de samenwerking op HR en bestuurssecretariaat met de collega corporaties in de regio.

Informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag

Daarnaast vraag ik uw aandacht voor de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. Ik verzoek u bij het opstellen van

uw toekomstige jaarverslagen aandacht te besteden aan dit onderwerp. U heeft aangegeven dit aandachtspunt te herkennen en in het jaarverslag 2024 meer aandacht te zullen besteden aan de prestatieafspraken.

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,

INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705180

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:

- Jaarverslag 2023
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Accountantsverslag 2023
- Managementletter 2023
- dVi gegevens 2023

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705180