



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1766  
Stichting woCom  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 36  
5710 AA Someren

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 21 oktober 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

Geacht bestuur,

**Datum**

21 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**

H705269

Op 9 oktober 2024 sprak ik met u en met [REDACTED]. Uit dit prettige gesprek blijkt een grote betrokkenheid voor Stichting woCom en haar huurders.

**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 onderzochte onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen nadere afspraken met u maak.

**Voorgaande beoordelingen**

De vorige toezichtbrief die woCom ontving, dateert van 30 januari 2023. Op basis van het toen uitgevoerde onderzoek was de risico-inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader laag. Er zijn toen geen (toezicht)afspraken gemaakt en geen interventies opgelegd.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Afgelopen jaar zijn er in de organisatie van woCom twee bestuurswissels geweest door het onverwachte vertrek van de voormalige bestuurder. De Raad van Commissarissen (RvC) heeft het onverwachte vertrek van de bestuurder opgelost door vanuit het management team een interim bestuurder te benoemen. De interim bestuurder heeft met steun van de organisatie de bestuurstaken uitgevoerd. Voor zover de Aw kan zien en beoordelen, is dit in goede harmonie gegaan en zijn er geen taken blijven liggen, of zaken opgeschort. De continuïteit van bestuur bij woCom was in deze periode geborgd.

Sinds 1 februari 2024 bent u bestuurder van woCom. Uit het gesprek met u en met [REDACTED] blijkt een grote betrokkenheid voor woCom en haar huurders. U heeft de intentie om door te laten gaan wat goed gaat en op punten het verschil te maken zodat woCom nog beter haar huurder kan bedienen. Dit betekent voorsnog dat de nieuwe portefeuillestrategie op de geplande tijd opgeleverd zal worden.

## **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. Tevens let de Aw op het realiseren van de voorgenomen ambities. Ik gaf daarom in deze beoordeling extra aandacht aan dit onderdeel.

woCom had in de meerjarenbegroting 2024 en verder, de ambitie om de komende jaren met netto 569 woningen uit te breiden. woCom verwacht dat dit realistisch is en (financieel) uitvoerbaar voor de organisatie. Wel noemt u dat een aantal gemeentes hierbij een knelpunt kunnen zijn omdat zij onvoldoende capaciteit hebben om dit mogelijk te maken. Op dit punt wilt u de gemeentes passend bedienen door de aanvragen zodanig in te dienen dat zij dit zo snel mogelijk kunnen verwerken. Tevens wilt u extra aandacht geven aan starters op de woonmarkt, zodat zij makkelijker een woning kunnen krijgen. U ziet nu namelijk dat dit erg lastig voor hen is.

Met de verduurzaming van de EFG-energie labels ligt woCom op koers en is de voorgenomen planning haalbaar.

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 2024 legt u verantwoording af over de door woCom gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties. Daarbij zou deze nog verder aan kracht kunnen winnen door deze prestaties af te zetten tegen de gemaakte prestatieafspraken en de wederkerigheid.

Ik verwacht en vertrouw erop dat woCom aan de realisatie aandacht blijft besteden, zeker met de omvangrijke ambitie van woCom.

### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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**  
21 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705269

# 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 heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Visitatierapport periode 2018 tm 2021, opgeleverd mei 2022
- Gesprek met bestuur en [REDACTED] op 09-10-2024

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
21 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705269