



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0369
Stichting Uwoon
t.a.v. het bestuur
Postbus 270
3840 AG Harderwijk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 25 oktober 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

ilent.nl

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.

Datum

25 oktober 2024

Ons Kenmerk

H705198

Centraal in deze brief staat de sterke ontwikkeling die Uwoon sinds 2021 doormaakt en de vervolgstappen die u hiervoor neemt.

Op 8 juli jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [redacted], directeur bestuurder, over de verdere ontwikkeling van de cultuur en risicobeheersing van Uwoon. Aanvullend is op 11 september kennism gemaakt met [redacted] de Raad van Commissarissen (RvC) en met [redacted]. Namens de Aw waren [redacted] en ondergetekende aanwezig. Naast de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave van Uwoon, en nieuwe uitdagingen gezien de huidige marktomstandigheden, is in deze gesprekken in het bijzonder ingegaan op vervolgstappen voor de verdere ontwikkeling van de organisatie, cultuur en risicobeheersing. Daarbij is vertrouwen uitgesproken dat u dit vervolg met het managementteam en RvC kan realiseren. In deze brief ga ik op enkele ontwikkelingen in die dit vertrouwen staven.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Verder besteedt de Aw aandacht aan de totstandkoming van realistische begrotingen en transparante verantwoordingen e.d.. In dat kader vraag ik bij het onderdeel Volkshuisvestelijk belang uw aandacht voor enkele verbeterpunten in de meerjarenbegroting en het volkshuisvestingsverslag.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief over 2023 is een (toezicht) afspraak gemaakt voor risicomangement en zijn een aantal (overige) afspraken gemaakt en aandachtspunten benoemd. Er is begin 2024 contact geweest over de opvolging daarvan en deze is op 8 juli besproken. Hiermee zijn deze punten voldoende afgehandeld. Bij de onderdelen risicomangement en cultuur ga ik hier op in.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomangement

Als kernpunt in de toezichtbrief van 2023 is aangegeven dat risicomangement bij Uwoon een voldoende niveau heeft bereikt. Daarbij zijn vervolgstappen

gedefinieerd om bewust(er) de risico's versus de risicobereidheid af te wegen als regulier onderdeel van de bedrijfsvoering. Daarnaast om, vanuit een lopend project, procesbeschrijvingen met key risks en key controls voor de tien belangrijkste processen voor 30 juni 2024 te realiseren.

Inmiddels is het bewust omgaan met risico's onderdeel van bespreking en besluitvorming in het managementteam van Uwoon en vormt dit een 'regulier' RvC onderwerp. De strategische risico's zijn opgenomen in de Tertiaalrapportages en de actuele ontwikkelingen daarin worden elk tertiaal besproken. Voorbeelden hiervan zijn de netcongestie (bij nieuwbouw en verduurzaming) en de recente/snelle omslag in marktomstandigheden waardoor Uwoon projecten aangeboden krijgt van ontwikkelaars. De risicobereidheid helpt bij deze besprekingen om (afgewogen) keuzes te maken en helpt ook in de verdere bewustwording van risico's bij medewerkers. Ook bieden de opgestelde procesbeschrijvingen daarvoor een goede basis; waarbij deze op onderdelen zeker nog verder ontwikkeld kunnen en moeten worden. U heeft aangegeven dat de proceseigenaren hiervoor nu aan zet zijn. Verder is de rol van procescoördinator belegd bij de bestuurssecretaris om permanente procesverbeteringen te borgen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705198

Governance – Gedrag en cultuur

De cultuurverandering van Uwoon vormde een vast onderdeel van gesprekken in de afgelopen jaren. Dat werd ingegeven door het ondernemingsplan en uw drive om de verschillende culturen binnen Uwoon tussen afdelingen/locaties 'te doorbreken'. In de toezichtbrief van 2023 is ingegaan op de verandering die medewerkers al ervoeren. Ook op uw observatie dat het verankeren van deze cultuurverandering en het realiseren van verdere verbetering nog aandacht zou vragen. Mede in dat kader heeft [REDACTED] in 2024 een onderzoek uitgevoerd naar soft controls waarvan u de resultaten in juni met de Aw heeft gedeeld.

Een van de positieve uitkomsten van dit onderzoek is dat er binnen Uwoon ruimte en veiligheid is om initiatief te nemen en meningen te uiten. Dit vormt een basis voor verdere verandering. Daarnaast biedt het onderzoek u handvatten voor een verder vervolg, bijvoorbeeld voor de samenwerking over afdelingen heen en het elkaar (meer) aanspreken op verantwoordelijkheden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Op basis van de huidige afspraken met gemeenten kent Uwoon een opgave van 1.100 nieuwbouwwoningen en een verduurzamingsopgave om o.a. de EFG-energielabels voor 2028 weg te werken. Na een aanlooperperiode realiseert Uwoon deze opgave in toenemende mate, zo bedraagt de realisatie-graad inmiddels 76 % op basis van uw gegevens. Verder voert u met collega-corporaties in de regio het goede gesprek over solidariteit, de (financiële) mogelijkheden per corporatie en een verwachte toenemende opgave in de regio. Zo wijst recent woningmarkt-onderzoek uit dat de behoefte aan nieuwbouwwoningen voor Uwoon oploopt naar 1.400 woningen.

In de Meerjarenbegroting van 2024 is een stap vooruit gemaakt door aan te geven welke nieuwbouwaantallen en -projecten er in 2024 gerealiseerd gaan worden. Om de PDCA cyclus rond te maken, en de verantwoording in het jaarverslag aan waarde te laten winnen, kan Uwoon daarbij explicieter aangeven welke projecten gerealiseerd zijn, welke later gerealiseerd worden dan gepland en welke oorzaken daaraan ten grondslag liggen. De overweging hierbij is dat juist de verantwoording over de voornemens in de prestatieafspraken, die niet of zeer vertraagd tot realisatie leiden, belangrijk en leerzaam is voor alle interne en externe betrokkenen. Daarnaast biedt het nuttige input voor prestatieafspraken die in de toekomst gemaakt worden.

Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige volkshuisvestings-,

jaarverslagen aandacht te besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024](#)

In de Meerjarenbegroting 2024 zijn een aantal scenario's uitgewerkt. In twee dashboards is de verwachte financiële impact daarvan tot en met 2033 inzichtelijk gemaakt; met daarbij als toelichting dat de verwachte sterk dalende kasstroom ratio (ICR) en de oplopende schuldpositie de komende jaren strak worden gemonitord.

Hier is een verdere verbetering mogelijk door in te gaan op mogelijke maatregelen die Uwoon kan treffen in de periode van 2025 - 2029. Dan wel welke mogelijkheden zij daarin kan verkennen om vooral de operationele kasstroom te versterken.

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
25 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705198

Bijlage : 1

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
25 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705198

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:

- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Accountantsverslag 2023
- dVi gegevens 2023
- Memo inzake Soft controls, mei 2024
- Herijking risicomanagementbeleid Uwoon mei 2024
- T1 rapportage 2024
- Diverse procesbeschrijvingen, vastgesteld op 25 juni 2024