



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0371
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen
t.a.v. het bestuur
Postbus 206
3130 AE Vlaardingen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 26 november 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

26 november 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

H705232

Het afgelopen jaar heeft de Aw twee keer gesproken met de bestuurder van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen (hierna: Samenwerking). Op 8 februari was ██████████ aanwezig, en op 7 oktober was dat achtereenvolgens met ██████████ en opnieuw ██████████. Namens de Aw waren ██████████ en ondergetekende aanwezig. Wij bespraken onder andere de interne en externe ontwikkelingen rond Samenwerking, de lokale opgave, risicomangement en het proces rondom prestatieafspraken. Samenwerking opereert in een zeer gespannen woningmarkt en heeft een behoorlijke nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. De verduurzamingsopgave is inmiddels goed in beeld en onderhanden, en qua nieuwbouw lopen er nu ook een aantal projecten, waarmee Samenwerking ambitieuze maar haalbare doelen heeft gesteld.

Conclusie

Het onderzoek en de gevoerde gesprekken 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 gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Wel wil ik benadrukken dat risicomangement nooit "af" is maar voortdurend aandacht behoeft, zeker als een corporatie scherp moet sturen om de financiële continuïteit te bewaken.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2023 staan de volgende afspraken:

- Ik verwacht dat u op korte termijn een herziene investeringsplanning opstelt en deelt. Hierin maakt u inzichtelijk op basis van de meest actuele informatie welke keuzes Samenwerking maakt; deze planning vormt de basis voor de nieuwe meerjarenbegroting, waarin ook scenarioanalyses worden opgenomen (met risico inschatting en mitigerende maatregelen indien het risico zich voordoet).
- In Q3 bespreken wij deze bijgewerkte plannen. De Aw neemt het initiatief voor het plannen van een afspraak, waarin ook de voortgang van risicomangement besproken wordt.
- Ik verwacht dat Samenwerking risicomangement verder uitwerkt en dit uiterlijk in Q4 van dit jaar aan mij toezendt.

In februari spraken wij uitgebreid over risicomanagement en de portefeuillestrategie. Diverse documenten zijn met ons gedeeld en er ligt inmiddels een samenhangende en actuele set beleidsdocumenten (ondernemingsstrategie, investeringsstatuut, treasurystatuut, financieringsstrategie, portefeuillestrategie). Hiermee is aan alle afspraken voldaan.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Financiële continuïteit

Als gevolg van de omvangrijke voorgenomen investeringen wordt er de komende jaren een substantiële toename van de leningenportefeuille en rentelasten verwacht, hetgeen invloed heeft op de financiële ratio's. Met name de ICR-DAEB is kwetsbaar en beweegt in de prognosejaren richting, maar wel net boven, de Aw/WSW norm. Met name een eventuele extra stijging van de rente kan de ICR verder onder druk zetten. Samenwerking is zich hier terdege van bewust en heeft in de nieuwste MJB 2025 hier scenario's en bijstuurmogelijkheden voor opgenomen.

Datum
26 november 2024

Ons Kenmerk
H705232

Uit de MJB 2025 en de interne rapportages blijkt dat u de financiële knelpunten in beeld heeft en ik ga er van uit dat u hier scherp op blijft sturen.

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.

U maakt met de gemeente Vlaardingen meerjarige prestatieafspraken. De gemaakte afspraken worden verwerkt in de meerjarenbegroting, echter in het jaarverslag over 2023 zie ik hier onvoldoende van terug. 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.

Overigens zie ik in de meerjarenbegroting 2025-2034 wel een duidelijke koppeling tussen NPA, regiodeal, prestatieafspraken en begroting.

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,

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
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Ondernemingsplan
- Meest recente brieven WSW
- T1 en T2 rapportage
- Risicomanagementbeleid
- Tussentijds verslag concerncontroller
- Concept MJB 2025-2034
- Gesprekken op 8 februari en 7 oktober

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
26 november 2024

Ons Kenmerk
H705232