



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0272
Wassenaarsche Bouwstichting
t.a.v. het bestuur
Postbus 2018
2240 CA Wassenaar

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 9 december 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum

9 december 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 gesprek, dat op 20 november jl. heeft plaatsgevonden, maakt daar onderdeel van uit.

Ons Kenmerk

H705343

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Financiële continuïteit

Eind 2020 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting (hierna: WABS) bezit van het voormalig Vestia overgenomen in de gemeente Westland. Deze overname is gepaard gegaan met hogere onderhoudsuitgaven in verband met achterstallig onderhoud. De ICR-DAEB lag daardoor in 2023 eenmalig onder de norm. In 2026 zal eveneens door hogere onderhoudslasten een overschrijding van de ICR optreden, ditmaal in de niet-DAEB-verbindingen-tak. Jaarlijks actualiseert WABS de meerjarenonderhoudsbegroting aan de hand conditiemetingen en reparatieanalyses. Daarnaast is in 2024 een project gestart om de processen rondom reparatie- en mutatieonderhoud te verbeteren. WABS blijft, afgezien van de twee incidentele en logisch verklaarbare afwijkingen, in de overige jaren ruimschoots voldoen aan de gestelde financiële normen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Op 1 november 2023 bent u gestart als directeur-bestuurder van WABS. Sinds uw aantreden bent u bezig geweest om de visie van WABS opnieuw te bepalen en te vertalen naar een toekomstplan. WABS heeft een goede financiële positie, maar een kwetsbare organisatieomvang. U verkent daarom samen met collega-corporatie WoonInvest, te Leidschendam-Voorburg, de (volkshuisvestelijke) voordelen van een eventuele fusie. In het recente verleden is deze optie tot organisatieversterking ook onderzocht met andere partijen. U bent zich ervan bewust dat het fusie-onderzoek tijd en aandacht vraagt van uw organisatie; en benadrukte dat zij, alsmede uw huurdersvereniging en RvC, er positief en constructief instaan. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van relevante ontwikkelingen in het onderzoeksproces.

Met het oog op de toekomst, het lopende fusie-onderzoek en de volkshuisvestelijke opgave, is besloten versterking te zoeken voor de RvC. Dit heeft geleid tot de werving van twee nieuwe RvC-leden. De aanvraag zienswijze

Aw is inmiddels voor beide ingediend en u hoopt dat benoeming zo spoedig mogelijk volgt.

Naast uw RvC is ook uw MT volop in ontwikkeling. Sinds 1 augustus is er een [redacted] werkzaam bij WABS. [redacted] heeft veel ervaring in de corporatiesector en richt zich onder meer op het stimuleren van eigenaarschap bij collega's. Uw [redacted] heeft aangekondigd per 1 februari 2025 de organisatie te zullen verlaten. De werving hiervoor loopt en zal, gezien de mogelijke fusie, eerst voor één jaar zijn. Indien de functie niet kan worden ingevuld, zult u met collega-corporaties de mogelijkheden tot invulling bespreken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 december 2024

Ons Kenmerk
H705343

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.

WABS is werkzaam in de gemeenten Wassenaar, Westland en Leidschendam-Voorburg. In het verleden is het lastig gebleken om de plannen in de Regionale Woondeal Haaglanden, dan wel de lokale prestatieafspraken, tot uitvoering te brengen. U schrijft dit toe aan beperkte ambtelijke slagkracht en lokaal verzet tegen 'bouw in de achtertuin'. In uw jaarverslag 2023 legt u per gepland/begroot nieuwbouwproject verantwoording af, zoals over het vorig jaar met mij besproken project flexwonen in Westland. Door de beperkte oplevering van nieuwbouwprojecten kent WABS een lage realisatiegraad. U bent zich hiervan bewust en probeert waar mogelijk zo realistisch te begroten. Daarbij accepteert u dat uitvoering in de tijd kan opschuiven door afhankelijkheid van derden. In de aankomende periode maakt u met alle gemeenten nieuwe (meerjarige) prestatieafspraken. U gaat het proces hoopvol tegemoet en blijft het belang van extra woningbouw in gesprekken met de gemeenten benadrukken. Ik waardeer u blijvende inzet om tot concrete plannen met hen te komen.

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,

[redacted]

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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Meest recente brieven WSW
- dVi gegevens 2023
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Portefeuillestrategie

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 december 2024

Ons Kenmerk
H705343