



> Retouradres Postbus 16191 2500BD Den Haag

L2073  
Stichting Woningbedrijf Velsen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 279  
1970 AG IJmuiden

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 30 november 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**  
M.A.G.A. Botemans  
mark.botemans@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
30 november 2022

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**  
H611784

### Conclusie

Op basis van het onderzoek signaleer ik (mogelijke) risico's op een aantal onderdelen van het beoordelingskader. Op de onderdelen volkshuisvestelijk belang en governancesignalen (kwaliteit van de data) kom ik tot een risicoscore in de categorie midden. Op sommige onderdelen (bedrijfsmodel en beheersing managementsystemen) mis ik nog belangrijke informatie om tot een zorgvuldig gewogen oordeel te komen. Beide onderdelen zullen in de eerste helft van 2023 nader onderzocht worden. Ook op een aantal andere onderdelen zie ik risico's. Ik wil echter benadrukken dat ik tegelijk over de breedte een positieve inzet en voortgang bij Woningbedrijf Velsen (in vervolg WBV) waarneem, die vertrouwen geven. Ik licht mijn beoordeling hieronder toe en maak onderstaande toezichtafspraken met u.

### Toezichtafpraak

De Aw zag in de vorige toezichtbrief over 2021 geen aanleiding tot interventies. Wel zijn toen toezichtafspraken (periodiek overleg met bestuurder en vervolg gesprek met bestuurder, RvC en controller) gemaakt met WBV. In het overleg van 8 november jl. is aangegeven dat de afspraak om in principe minimaal twee keer per jaar met zowel het bestuur als (een vertegenwoordiging van) de raad te spreken, ook voor het komende jaar door zowel Aw als WBV nuttig is, om met name de voortgang te monitoren. Deze afspraak continueer ik dan ook. Met in achtneming van deze toezichtafpraak zie ik ook nu geen aanleiding tot interventies.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

In goed overleg met de gemeente en huurdersorganisatie is onder meer in zgn. 'knoppensessies' door de organisatie inclusief de RvC gekeken naar de volkshuisvestelijke opgave en de (on)mogelijkheden van de organisatie. Het resultaat is neergelegd in een actuele portefeuillestrategie 2023-2032 waarin een, ten opzichte van realisatie in het verleden, zeer grote ambitie opgenomen is. Deze ambitie vloeit voort uit de volkshuisvestelijke situatie en de achterstanden die deze corporatie in volkshuisvestelijk investeringen en onderhoud in de afgelopen jaren heeft opgebouwd. De vraag voor de Aw is daarbij of deze ambities in die volumes in de komende jaren echt te realiseren zijn. De organisatie moet het aan kunnen, maar ook binnen de omgeving van de corporatie spelen -net als elders-

de nodige externe belemmeringen. Die vraag speelt ook voor WBV zelf. WBV houdt in de komende jaren rekening met een realisatie van 75% . Dit betekent dat in de meerjarenbegroting vooralsnog niet de volledige portefeuillestrategie ingerekend wordt.

Ik kan dit op zich goed volgen. Naast het feit dat de concrete vertaling van de portefeuillestrategie in de meerjarenbegroting nog ontbreekt, spelen er nog veel interne en externe factoren die de realisatie van volkshuisvestelijke ambities kunnen hinderen. Omdat ik niet uitsluit dat de corporatie niet kan doen wat ze moet doen, en WBV zelf daarbij ook met een beperkte realisatie rekest, beoordeel ik het risico in de risicocategorie 'midden'.

Ik verbind aan deze risicoscore echter geen interventies omdat ik tegelijk vertrouwen heb in de inzet van zowel het bestuur in het realiseren van ambities als van de raad in het daarop toezien. Wel zal de Aw dit de komende jaren blijven monitoren.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H611784

### **Financiële continuïteit en bedrijfsmodel**

Uw financiële ratio's zoals doorgerekend in de Meerjarenbegroting 2022-2026 voldoen op zich aan de daaraan gestelde normen. Tegelijk bestaat, tegen de achtergrond van de opgave die hierin is opgenomen, op termijn het risico dat deze ratio's meer onder druk kunnen komen te staan wanneer de ambitie uit de actuele portefeuillestrategie onverkort wordt uitgevoerd. In het licht van het omvangrijke transitieprogramma is zorgvuldige monitoring van de financiële ontwikkeling door uw organisatie en raad daarom geboden. Verder heeft het WSW recent nog een aantal zaken benoemd waarvan verwacht wordt dat deze in de komende meerjarenbegroting toegelicht worden. Dat zal volgens mij ook kunnen bijdragen aan vertrouwen in het financiële perspectief op langere termijn.

Ik waardeer het positief dat er een actualisering van de portefeuillestrategie heeft plaatsgevonden waarin alle partijen actief zijn meegenomen. De concrete vertaling van het principebesluit portefeuillestrategie 2023-2032 in de meerjarenbegroting is op dit moment echter nog niet inzichtelijk voor de Aw. In verband met de genoemde onzekerheden is oordeelsvorming voor wat betreft de onderdelen financiële continuïteit en het bedrijfsmodel op dit moment lastig. Ik heb het voornemen om deze onderdelen tussentijds het halfjaarlijkse overleg in 2023 te beoordelen in samenhang met de dan wel beschikbare actuele meerjarenbegroting.

### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Na een periode van interim bestuur, heeft WBV sinds 1 april 2022 weer een vaste bestuurder. Zij toont binnen en buiten de organisatie de nodige ambitie voor WBV. Daarbij kon zij voortbouwen op de inzet en resultaten van de interim bestuurder die al het nodige werk geleverd had, waarmee de basis van deze eerder stagnerende corporatie op belangrijke onderdelen weer op orde kwam. Zo is in 2021 de organisatiestructuur aangepast, onder andere resulterend in een nieuwe afdeling 'transformatie en ontwikkeling'. Verder is het portefeuilleplan geactualiseerd, resulterend in concrete strategieën per complex en bijbehorende tijdslijnen. Hiermee is een fundament gelegd voor de beheerste realisatie van de investeringsopgave waar WBV de komende jaren voor staat. De nieuwe bestuurder ging in de afgelopen maanden daarop verder met een aanpak voor de projectenvijver uit het portefeuilleplan, het zoeken naar in- en extern draagvlak voor de portefeuillestrategie met zgn. 'knoppensessies', een organisatieontwikkelingsprogramma, een meerjarig huurbeleid, de invulling van een grotendeels vernieuwd MT en de actieve werving op overige vacatures. Met het besef dat niet alles tegelijk kan, verdient en krijgt de bestuurder daarom ook het vertrouwen van haar RvC. Voor de Aw is er aanleiding om de risicoscore op het onderdeel kwaliteit bestuur als 'laag' te waarderen.

### **Governance – kwaliteit intern toezicht**

Naast een inventarisatie van zaken die goed liepen is binnen de RvC in een extern begeleide zelfevaluatie in augustus 2022 ook op constructieve wijze stil gestaan bij enkele kwesties uit het verleden die minder goed gingen. Uit de grondige

zelfevaluatie blijkt dat de RvC echt wil leren van het verleden en daarbij verbeterpunten met concrete acties formuleert. Met name vanuit dit positieve reflectieve karakter van de zelfevaluatie en het gesprek met de RvC in november jl. kom ik tot een laag risico op het onderdeel kwaliteit intern toezicht.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen**

Hoewel de berichten vanuit de accountant over de interne beheersing van de (financiële) processen en de kwaliteit van de managementsystemen niet slecht zijn, heb ik vanwege een andere focus in toezichtonderwerpen nog onvoldoende zicht op de voortgang bij WBV hieromtrent. De nieuwe manager bedrijfsvoering geeft vertrouwen in een positieve aanpak, maar ook hij is nog maar net begonnen bij WBV. Ik heb daarom het voornemen om dit punt tussentijds in samenhang met de hierboven genoemde onderdelen en het halfjaarlijkse overleg in 2023 te beoordelen.

### **Sturing en beheersing - Governance signalen**

Naar aanleiding van het trackrecord (de laatste dVi's en dPi) van WBV wordt het belang van het aanleveren van juiste informatie voor de interne en externe toezichthouders onderschreven. Dit heeft naar eigen zeggen de voortdurende aandacht van zowel bestuur als raad. Hoewel er voor de Aw op basis van de signalen in het afgelopen jaar aanleiding is om te twifelen aan de datakwaliteit bij WBV, zie ik ook dat organisatie hier actief mee bezig is. WBV heeft een plan van aanpak opgesteld om de datakwaliteit te verhogen, waarmee eerste stappen richting een datakwaliteitbeleid en raamwerk van interne beheersmaatregelen gericht op het waarborgen van de datakwaliteit zijn gezet. Verder moet de inrichting van een bedrijfsbureau bijdragen aan betere kwaliteit van informatie. Ik de datakwaliteit per saldo als een risico in de risicocategorie 'midden'. Als gevolg van de aanpak binnen uw organisatie, verbind ik echter aan de risicoscore vooralsnog geen interventies, in de verwachting dat door de maatregelen en aandacht binnen WBV verbeteringen zichtbaar zullen worden.

### **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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR  
AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

drs. M.A.G.A. Botermans

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H611784

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

**Datum**  
30 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H611784

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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 vervolgfafspraken, 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, naast diverse gesprekken in 2022, gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 – 2026
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Portefeuillestrategie
- Verslag zelfevaluatie RvC 2022
- Diverse beleidsstukken.