



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0876  
Stichting De Woonschakel Westfriesland  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 72  
1670 AB Medemblik

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 19 juni 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

F.H. Oosting  
freek.oosting@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

19 juni 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**

H705211

Verder sprak ik op 5 juni 2024 samen met mijn collega Youssef Boukil met u en uw financieel directeur Linda Rijper.

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het gesprek wat wij voerden, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Onderstaand treft u – mede ter illustratie van dit oordeel – een korte weergave van een aantal onderwerpen die aan bod zijn gekomen tijdens ons bezoek.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

In 2023 is de organisatiestructuur van Stichting De Woonschakel West-Friesland (De Woonschakel) gewijzigd. Naast u als directeur bestuurder is een directeur financiën toegevoegd aan de directie.

U verwacht hierdoor de kracht en tegenkracht binnen uw organisatie (Bestuur, MT en afdelingen) nog beter in balans te brengen. Ik onderschrijf deze verwachting en stel vast dat u met deze wijziging inhoud heeft gegeven aan het voornemen van u en uw RvC zoals onder andere verwoord in onze toezichtbrief van augustus 2022.

**Governance – Gedrag en cultuur**

De Woonschakel heeft in 2023 een soft control scan uit laten voeren. Uit de rapportage komt naar voren dat de scores op de diverse deelgebieden (vertrouwen, ethisch handelen & integriteit, betrokkenheid, motivatie en zelfsturend handelen) hoog zijn.

Ook heeft u met dit onderzoek en andere maatregelen inhoud gegeven aan opmerkingen van de accountant uit de managementletter 2022. Het “three lines” model is volgens u nu volledig geïmplementeerd. De eerste lijn is verantwoordelijk voor de uitvoering en voert de eerste controle uit. De tweede lijn die wordt bekleed door financiën en business control voert de tweede controle uit en legt eventuele bevindingen terug bij de eerste lijn. De derde lijn, betreft naast uitvoering het controle plan, een steekproefsgewijze onafhankelijke controle welke door de controller wordt uitgevoerd. Hierdoor worden naar onze mening kracht en tegenkracht binnen de verschillende ondernemingslagen goed benut en in balans gebracht.

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

Op uw website konden wij geen afschriften van een klokkenluidersregeling en integriteitscode vinden. Tevens stelden wij vast dat de geschillenprocedure / klachtenregeling lastig te vinden is op de website. U heeft aangegeven dat dit wordt veroorzaakt door een nieuwe versie van uw website maar dat u dit op korte termijn zult herstellen.

Uw voornemen om ethiek en integriteit op de agenda te krijgen door het organiseren van een themadag onderstreept in ieder geval het belang wat u hier zelf aan hecht.

### **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, inzet van vermogen en transparante verantwoording. In dit kader heb ik tijdens mijn bureauonderzoek uw meerjarenbegroting 2024-2028 en het jaarverslag 2022 gelezen. Daarnaast hebben wij in ons gesprek van 5 juni uitgebreid aandacht besteed aan dit onderwerp.

U maakte met alle vier de gemeenten waarin u werkzaam bent meerjarige prestatieafspraken (2021 t.m 2024). Deze afspraken zijn SMART waar mogelijk en voor alle vier de gemeenten redelijk gelijk qua opzet, wat de duidelijkheid en de mogelijkheden voor monitoring vergroot. De afspraken omvatten alle gebieden van de volkshuisvesting en ook de wijze van monitoring van de afspraken is vastgelegd.

Om de wederkerigheid van de prestatieafspraken te verbeteren, vinden wij dat de bijdragen van de gemeenten explicieter aangegeven had kunnen worden. Ook informeerde u ons dat door capaciteitsgebrek bij de gemeenten niet altijd alle toezeggingen waargemaakt kunnen worden.

Om dit te duiden en transparantie naar uw stakeholders te verbeteren, zou een toelichting in uw jaarverslag over het wel of niet halen van prestatieafspraken te overwegen zijn.

De Aw berekent de gemiddelde realisatie van nieuwbouw over drie jaar ten opzichte van de voorafgaande begrotingen. Dit vanuit de gedachte dat de projecten in de eerste drie begrotingsjaren redelijk hard dienen te zijn. De Woonschakel heeft op basis van deze uitgangspunten de laatste drie jaar met gemiddeld 80% realisatiegraad hoger gescoord dan het sectorgemiddelde. Ook was de nieuwe toevoeging in relatie tot de voorraad hoger dan het gemiddelde van de sector.

Onder andere deze cijfers zijn een goede indicatie voor de Aw van de kwaliteit van de begroting als centraal handelingskader voor de corporatie en vanuit welk uitgangspunt deze is geschreven.

U heeft mij tijdens het gesprek van 5 juni een toelichting gegeven waaruit blijkt dat ook uw nieuwe planning reëel is. Het is wel belangrijk om een vinger aan de pols te houden bij de planning en realisatie van uw projecten. Uw ervaring en historische realisatie geven mij het vertrouwen dat u dit lukt.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705211

**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,

F.H. Oosting

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705211

## 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
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Prestatieafspraken met gemeentes
- Laatste twee kwartaal rapportages
- Gesprek 5 juni 2024

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705211