



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1586
Stichting Lek en Waard Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 16
2957 ZG Nieuw-Lekkerland

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 4 april 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Datum
4 april 2024

Ons Kenmerk
H692178

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.

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. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Organisatie en interne beheersing

De organisatie van Lek en Waard Wonen (LWW) heeft een aantal veranderingen ondergaan. Sinds uw aantreden in 2022 heeft u onder meer gewerkt aan een nieuw organisatiemodel, met daarin een aparte afdeling Vastgoed en Ontwikkeling en een stafafdeling Strategie en Beleid. Het managementteam is daarbij geheel vernieuwd. Het nieuwe organisatiemodel past bij de transitie die LWW doormaakt richting een meer ontwikkelende corporatie. Daarnaast is onder uw verantwoordelijkheid per 1 januari 2023 een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd. De implementatie verliep soepel, gaf u aan, en momenteel wordt gewerkt aan verdere optimalisatie. Met de hierboven beschreven structuurveranderingen beoogt u tevens een cultuur verandering in uw organisatie te bewerkstelligen. Centraal daarin staat meer eigen verantwoordelijkheid en initiatief bij uw medewerkers.

De resultaten van de gedane inspanningen zijn voornamelijk positief: goede huurdersoordelen en positieve geluiden vanuit de organisatie. In maart is een medewerkers tevredenheidsonderzoek gehouden, waaruit een positief beeld naar voren komt. Hieruit maak ik op dat er voldoende draagvlak is voor de ingezette organisatieverandering. Met de huurders bent u in goed overleg om te komen tot vernieuwing en verjonging van het bestuur van de huurdersvereniging, wat bijdraagt aan het continueren van een goede huurdersparticipatie op de lange termijn.

Het ontwikkelingstraject is nog niet af en zal ook in 2024 zijn vervolg krijgen. Zo zal er onder andere meer energie gestoken worden in het klant dienstverleningsmodel en het optimaliseren van de klantprocessen. In de processturing staat het 3-Lines model centraal. Het portefeuilleplan, dat het kader vormt voor de komende jaren, wordt in 2024 afgerond. Ook wordt het inkoop- en aanbestedingsbeleid geactualiseerd.

De organisatieontwikkeling is in gang gezet om LWW aan te passen aan de veranderde en verhoogde volkshuisvestelijke ambities. De omvang van de organisatie in relatie tot de volkshuisvestelijke opgaven is kwetsbaar gebleken afgelopen jaar. Bij tijdelijke uitval van personeel hebt u meermaals gebruik moeten maken van externe inhuur. Vanuit uw raad van commissarissen heeft u de opdracht mee gekregen om de toekomst van LWW te onderzoeken en te bekijken wat de mogelijkheden zijn voor (verder gaande) samenwerking met andere corporaties. Graag spreek ik daar volgend jaar met u over verder.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance Intern Toezicht

Vorig jaar is uw raad van commissarissen deels vernieuwd, zo is onder andere een nieuwe voorzitter aangetreden. Op 11 maart 2024 heb ik gesproken met de raad. We hebben gesproken over de ontstane dynamiek na het voortijdig vertrek van de voorzitter. Uw raad heeft een aantal maatregelen genomen om de governance te versterken. Zo is besloten na de zelfevaluatie van de raad afgelopen december, nog een extra evaluatie op korte termijn uit te voeren, onder externe begeleiding. Dit om de afgelopen periode af te sluiten. Er is een governance check uitgevoerd en een governance agenda opgesteld. De daaruit voortvloeiende acties worden opgepakt. Ook wordt de gezamenlijke visie op toezicht en besturen geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De werving voor een nieuwe commissaris wordt gestart voor de invulling van de ontstane vacature, waarbij de voorzittersrol inmiddels intern is ingevuld. Uw raad overweegt een 6de commissaris te werven in de context van het roulatieschema. Ten slotte wordt ook gekeken of de rol van de externe controller richting de raad versterkt kan worden.

Datum
4 april 2024

Ons Kenmerk
H692178

Deze maatregelen geven mij het vertrouwen dat het interne toezicht haar rol goed kan vervullen en een kritische gesprekspartner kan zijn richting het bestuur, als het gaat om het realiseren van de verhoogde volkshuisvestelijke ambities, en tevens de werkgeversrol voor u als bestuurder goed kan invullen.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van relevante ontwikkelingen op dit gebied, en mij te zijner tijd de vastgestelde visie op toezicht en besturen toe te sturen.

Governance volkshuisvestelijk belang

In de context van de Nationale Prestatieafspraken zet u relatief fors in op nieuwbouw en verduurzaming van uw bestaand bezit de komende jaren. De stevige ambities zijn vooralsnog financieel haalbaar voor uw corporatie. Op basis van uw meerjarenbegroting 2024 – 2028 maak ik op dat de financiële ratio's binnen de gestelde normen blijven. In uw meerjarenbegroting constateer ik meer realisme in de ambities dan voorgaand jaar. Projecten zijn realistischer ingeschat qua aantallen, kostenniveau en moment van oplevering. Ook wordt de organisatie ingericht op de vernieuwde volkshuisvestelijke opgave. Voor de realisatie van de nieuwbouwambities bent u deels afhankelijk van externen. Voor de korte termijn is het project Langerak-Zuid hard qua realisatie en bent u over het project Middelweg en andere projecten in gesprek met de gemeente Molenlanden over bestemmingsplan wijzigingen en de snelheid van gemeentelijke besluitvorming en procedures.

Prestatieafspraken

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw besteedt in haar toezicht daarom meer aandacht aan transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk gebonden vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Op 22 januari jl. heb ik met u gesproken over de vigerende prestatieafspraken. Ik vind dat deze onvoldoende SMART zijn verwoord door u en uw contractpartijen om daar effectief op te kunnen sturen. U heeft aangegeven met uw contractpartijen in gesprek te zijn om

te komen tot een nieuw bod en nieuwe prestatieafspraken. Deze afspraken zijn dan leidend voor de volgende meerjarenbegroting, waarbij de uitvoering van de afspraken samen met uw partners wordt gemonitord met een bepaalde regelmaat. De verantwoording over de realisatie van de prestatieafspraken in uw jaarverslag kan nog aan waarde winnen door expliciet in te gaan op het wel of niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken en eventuele knelpunten toe te lichten. Daarmee wordt de governance rondom de prestatieafspraken versterkt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
4 april 2024

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Ons Kenmerk
H692178

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 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:

- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Overleg 22 januari 2024 en 22 maart 2024

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 april 2024

Ons Kenmerk
H692178