



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0883
Woningstichting Het Grootslag
t.a.v. het bestuur
Postbus 90
1693 ZH Wervershoof

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 3 juli 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
3 juli 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
H705224

Binnen de kaders van dit onderzoek heeft de Aw op 6 juni 2024 met u gesproken. Namens de Aw waren aanwezig [REDACTED] en ondergetekende.

In deze brief deelt de Aw de uitkomsten van het uitgevoerde, reguliere onderzoek.

Conclusie

Het onderzoek en het gevoerde gesprek geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Een speerpunt van de Aw onderzoeken dit jaar is het volkshuisvestelijk belang. Dit onderwerp vindt u op de volgende bladzijde van deze toezichtbrief. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW (GBK). Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Wel maak ik een afspraak met uw RvC om nader kennis te maken en met hen te praten over de continuïteit van de organisatie en uw opvolging. Deze afspraak vindt plaats in Q3 van dit jaar.

Voorgaande beoordelingen

De meest recente toezichtbrief die Woningstichting Het Grootslag (hierna: Het Grootslag) heeft ontvangen dateert van 31 oktober 2022. Op basis van het uitgevoerde onderzoek was de risico-inschatting op alle onderdelen uit het GBK laag. Dit betekent dat er geen toezichtafspraken zijn gemaakt noch interventies opgelegd.

Onderzoek 2024

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

U heeft recent kenbaar gemaakt dat u Het Grootslag verlaat in het voorjaar van 2025. U bent vanaf 2004 in functie. Uw eerste taak bij Het Grootslag was het (terug)brenge van rust en stabiliteit in de organisatie. Uit diverse bronnen, zoals het meest recente visitatierapport en de diverse contactmomenten tussen u en de Aw, blijkt die stabiliteit. Met uw aangekondigde vertrek breekt er een nieuwe periode aan voor Het Grootslag.

Het Grootslag staat als organisatie. Afgelopen jaren versterkte u de organisatie door een behoorlijk aantal nieuwe medewerkers en MT-leden te werven. Tezamen werkt u aan de verdere professionalisering van de organisatie en behoud van de goede 'cultuur'. De kernwaarden van de organisatie zijn leidend en de huurder staat bij herijking van processen op één. Het Grootslag is financieel gezond en daadkrachtig waar het gaat over nieuwbouw en verduurzaming van bezit. De recente terugval in nieuwbouwaantallen lijkt eenmalig. De ondernemingsvisie (2025-2030) is recent vastgesteld. Dit vormt de basis voor de organisatie en uw opvolger.

De werving voor uw opvolger is reeds gestart. De wisseling van de wacht vraagt veel van de organisatie en uw RvC. Graag blijft de Aw aangehaakt bij de werving en selectie van uw opvolger. Hiertoe plan ik een kennismakingsafpraak met (een delegatie van) uw RvC.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 juli 2024

Ons Kenmerk
H705224

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.

Uit de meerjarenbegroting (MJB) blijkt dat Het Grootslag momenteel een interne norm van 2,5% voor de ICR en 65% voor de LTV hanteert. In de scenario's die uw organisatie toont blijkt dat u versneld kunt bouwen en verduurzamen. Het hanteren van een 'vluchtstrook' kan verstandig zijn als veiligheidsmarge en/of signaleringnorm. De grenswaarden van de financiële ratio's zijn door Aw/WSW – lopende dit onderzoek – bijgesteld. Op instigatie van uw RvC bent u, de bijgestelde ratio's afwachtend, voornemens de eigen 'opslag' opnieuw te bepalen.

De Aw vraagt hierbij nadrukkelijk de achterliggende overwegingen tussen de formele grenswaarden en uw eigen signaleringswaarde kenbaar te maken en wat dit concreet betekent voor uw volkshuisvestelijke bijdrage. Door dit te expliciteren in uw MJB en jaarverslag neemt u uw belanghebbende mee in de financiële (on)mogelijkheid. Dit geeft richting aan de volkshuisvestelijke opgave die Het Grootslag, in partnerschap met stakeholders, wil oppakken. Dat maakt het proces om tot nieuwe, langjarige prestatieafspraken te komen tevens beter navolgbaar. De verantwoording over het proces en de (volkshuisvestelijke) inzet van Het Grootslag wordt eveneens helderder. De Aw ziet in volgende prognose- en verantwoordingsstukken graag nadrukkelijker terug hoe uw (beoogde/gerealiseerde) prestaties zich verhouden tot hetgeen in prestatieafspraken voor Het Grootslag is afgesproken.

Recente ontwikkelingen maken dat Het Grootslag de MJB nader invulling kan geven met een substantieel aandeel nieuwbouwwoningen. Hiermee levert Het Grootslag een bijdrage aan de (nieuwbouw)opgave in uw regio. De verwachting hierbij is dat de financiële ratio's dichter naar de bijgestelde norm van de Aw en het WSW toe bewegen. Dit stelt ook (aanvullende) eisen aan uw interne beheersing en de managementrapportage die u inmiddels herijkt.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 juli 2024

Ons Kenmerk
H705224

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
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Prestatieafspraken gem. Drechterland 2020-2024 (incl. jaarschijven)
- Prestatieafspraken gem. Medemblik 2020-2024 (incl. jaarschijven)
- Werkplan 2024
- Integriteitsbeleid + compliance binnen Het Grootslag
- Regeling 'omgaan met melden van een misstand of onregelmatigheid'
- Ondernemingsvisie 2025-2030, (gedateerd 22 mei 2024)
- Managementrapportage Q1 2024
- Risicokaarten (gedateerd november 2023)

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 juli 2024

Ons Kenmerk
H705224