



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1875

Stichting woningcorporatie het Gooi en Omstreken
t.a.v. het bestuur
Postbus 329
1200 AH Hilversum

Datum 26 november 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

26 november 2024

Ons Kenmerk

H705227

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.

Verder heb ik op 14 november 2024 een gesprek gevoerd met u en ██████████.

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 maak. In de voorliggende brief heb ik wel twee overige afspraken opgenomen. Voor de overzichtelijkheid vat ik deze overige afspraken onderstaand samen:

- Ik verzoek u aandacht te besteden aan de mate waarin u uw volkshuisvestelijke voornemens realiseert;
- Ik verzoek u aandacht te besteden aan de afronding van de acties die voortvloeien uit de aanbevelingen van de accountant.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

Via de brief van 25 april 2024 heeft de Aw het verscherpt toezicht bij Stichting woningcorporatie het Gooi en Omstreken (G&O) opgeheven. In deze brief zijn geen toezichtafspraken opgenomen.

Financiële continuïteit

G&O voldoet met een vrij ruime marge aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Illustratief hiervoor zijn onder meer de ICR DAEB die in 2023 een waarde had van 4,23 (norm $\geq 1,4$), alsmede de LTV DAEB die in 2023 op 42,1% lag (norm $\leq 85\%$). Ook uit de scenarioanalyses in de meerjarenbegroting 2024 e.v. blijkt dat de financiële positie van G&O robuust is. Verder hanteert G&O vrij ruime (prudente) interne signaleringsnormen (1,7 voor de ICR DAEB en 75% voor de LTV DAEB).

Bij ons overleg op 14 november hebben we gesproken over uw visie op de inzet van de relatief ruime financiële positie van G&O ten behoeve van de volkshuisvesting. Zie in dit kader onderstaand onder het kopje "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang".

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Nieuw ondernemingsplan en nieuwe portefeuillestrategie

G&O heeft ruim 9.000 woningen in de gemeenten Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren, Hilversum, Laren en Wijdemerem. Eind 2023 is het nieuwe ondernemingsplan van G&O gereed gekomen waarin de visie op de volkshuisvestelijke prioriteiten is neergelegd. Verder is in maart 2024 de actualisatie van de portefeuillestrategie afgerond. G&O heeft de ambitie om in de komende 10 jaar door te groeien naar 10.000 woningen. Daarnaast investeert G&O in de verdere verbetering van de kwaliteit en duurzaamheid van het bestaande bezit.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
26 november 2024

Ons Kenmerk
H705227

Inzet van de relatief ruime financiële positie ten behoeve van de volkshuisvesting

Bij ons overleg op 14 november hebben we gesproken over uw visie op de inzet van de relatief ruime financiële positie van G&O ten behoeve van de volkshuisvesting. U heeft daarbij aangegeven dat de financiële ratio's in de nieuwe meerjarenbegroting 2025 e.v. ten gevolge van omvangrijke investeringen in de verduurzaming van het bestaande bezit in Muiden/Muiderberg al een minder ruime marge ten opzichte van de normen zullen laten zien. U heeft verder aangegeven door twee corporaties met bezit in uw regio benaderd te zijn voor een mogelijke overname van een deel van dit bezit. Tenslotte heeft u aangegeven dat er in het verleden contact is geweest met een kleine corporatie in uw regio over een mogelijke fusie. U sluit niet uit dat dit in de toekomst meer concreet zou kunnen worden. Het is positief dat u actief kijkt naar de wijze waarop u uw relatief ruime financiële positie kunt aanwenden voor de volkshuisvesting en daarbij ook de opgaven van uw collega corporaties betreft.

Realisatiegraad

De Aw heeft in juli 2024 de 'Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi 2024' uitgebracht, zie [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#). Hierin zijn een aantal richtlijnen voor de begroting opgenomen. Een belangrijk punt hierin is de realiseerbaarheid van de meerjarenbegroting. De realisatiegraad van G&O zoals deze voortvloeit uit de door u ingediende dPi en dVi in de afgelopen 3 jaar (dPi's 2018-2020 ten opzichte van dVi's 2019-2023) ligt met 52,6% onder het sectorgemiddelde van 59,1%. De mate waarin u uw voornemens realiseert is dus een aandachtspunt. U heeft aangegeven dat de belangrijkste redenen bezwaren van omwonenden zijn, maar ook het optimistisch begroten. U heeft aangegeven dat de realisatiegraad bij toekomstige meerjarenbegrotingen voor G&O een belangrijker uitgangspunt zal worden dan voorheen. Dit is een positieve ontwikkeling.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

In de managementletter van de externe accountant van 6 februari 2024 en in het accountantsverslag van 28 juni 2024 zijn diverse concrete aanbevelingen opgenomen op de onderwerpen risicomanagement, de procesbeschrijvingen en de jaarafsluiting. Bij mijn beoordeling heb ik gevraagd op welke wijze u opvolging heeft gegeven aan deze aanbevelingen. Uw reactie heeft mij het vertrouwen gegeven dat u de aanbevelingen van de accountant serieus heeft opgepakt. Tegelijkertijd zijn veel van de acties die voortvloeien uit de aanbevelingen van de accountant op dit moment nog niet afgerond. Ik verzoek u aandacht te besteden aan de afronding van de acties die voortvloeien uit de aanbevelingen van de accountant.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
26 november 2024

Ons Kenmerk
H705227

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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
26 november 2024

Ons Kenmerk
H705227

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 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

- dVi gegevens 2023;
- dPi gegevens 2023;
- Jaarverslag 2023;
- Managementletter d.d. 6 februari 2024;
- Accountantsverslag d.d. 28 juni 2024;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Ondernemingsplan;
- Portefeuillestrategie;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.