



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0343  
Stichting KleurrijkWonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 544  
4000 AM TIEL

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

M. Botermans  
mark.botermansilent.nl

Datum 15 april 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Ons kenmerk**  
H506943

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW<sup>1</sup>.

**Gezamenlijk beoordelingskader**

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van uw corporatie.

**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 gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. Als er bij uw corporatie sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in deze toezichtbrief.

In verband met de vereisten in de wet toetst de Aw daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies van deze rechtmatigheid beoordeling ontvangt u jaarlijks in een aparte brief.

**Risicogerichte aanpak**

De risico-inschatting is medebepalend bij de planning en uitvoering van het onderzoek. Daarbij is nadrukkelijk het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren. Na afronding van het onderzoek ontvangt u een toezichtbrief. 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.

---

<sup>1</sup> <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>



**Datum**  
15 april 2021

**Ons kenmerk**  
H506943

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

### **Basisonderzoek 2021**

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2019
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2019
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2019 en 2020 en accountantsverslag 2019
- Onderzoeksresultaten WSW,
- Voorgaande oordelen Aw
- Mailwisselingen met uw organisatie

### **Conclusie**

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

### **Uitwerking per onderdeel**

#### *Financiële continuïteit*

De ICR in de daeb-tak in 2021 daalt weliswaar naar 1,52 en daarmee richting de minimumnorm van 1,4, maar daarna stijgt deze ratio in de komende jaren weer. Uit de meerjarenprognoses blijkt tevens dat de daeb-tak op termijn vanaf 2025 doorstijgt naar een niveau dicht bij eigen interne LTV-norm van 80%, maar nog onder de norm van Aw/WSW (85%). KleurrijkWonen voldoet met haar ratio's aan de gestelde normen en blijft daarmee financieel gezond. Ik beoordeel de financiële risico's dan ook als laag.

#### *Besturing en intern toezicht*

Op basis van de op dit moment beschikbare stukken zie ik geen risico's in de besturing en het intern toezicht van uw organisatie. Ik heb begrepen dat in 2021 een nieuw visitatierapport beschikbaar komt. Dat rapport wil ik graag betrekken bij een governance-inspectie die in 2022 bij uw organisatie zal worden ingepland.

#### *Sturing en beheersing organisatie – voorspelbaarheid / kwaliteit data*

In het beoordelingskader Aw/WSW beoordelen we het risico dat de gerealiseerde activiteiten en in het verlengde daarvan de financiële positie en resultaten (kasstromen, balans, winst- en verliesrekening) anders zijn dan geprognosticeerd. Daarmee bestaat het risico dat bij de beoordeling van de corporatie van onjuiste verwachtingen is uitgegaan. Ook geeft het mogelijk een indicatie van de kwaliteit van de informatievoorziening van de corporatie.

Uit de gegevens van uw corporaties blijkt op twee onderdelen dat er mogelijk sprake kan zijn van een verhoogd risico. De desgevraagde toelichting en verklaringen van uw organisatie op deze punten zijn voor mij plausibel en acceptabel. Het risico op de bovengenoemde onderdelen beoordeel ik daarom toch als laag.

#### *Sturing en beheersing organisatie – beheerkosten*

De Aw beoordeelt het risico van inefficiënties in het beheerproces om daarmee niet doelmatige uitgaven (weglek van vermogen) te voorkomen. In dat verband kijkt de Aw ook naar de beheerkosten en viel het op dat deze in de niet-daeb tak van uw organisatie relatief hoog zijn. Desgevraagd heeft u toegelicht dat op instellingsniveau de totale bedrijfslasten van uw organisatie volgens Aedes benchmark relatief laag zijn (A score binnen uw grootteklasse). KleurrijkWonen



**Datum**  
15 april 2021

**Ons kenmerk**  
H506943

stuurt op het totaal van de bedrijfslasten; de verdeling over daeb en niet-daeb vindt vervolgens plaats op basis van kostenfactoren. De verklaring voor de relatieve hoge beheerkosten in de niet-daeb tak heeft te maken met de omvang van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, waaronder de verhuurderheffing en de waterschapsbelasting, waardoor uw organisatie hogere kosten per vhe dan woningcorporaties van een vergelijkbare grootte heeft. Dit is een gevolg van het feit dat uw organisatie relatief veel grote (eengezins)woningen in het bezit heeft. Deze toelichting en verklaring van uw organisatie zijn voor mij plausibel en acceptabel. Het risico van inefficiënties in het beheerproces beoordeel ik daarmee toch als laag.

#### *Sturing en beheersing organisatie – verbindingen*

Volgens de gegevens in het kader van de dVi 2019 en voorgaande jaren had KleurrijkWonen geen verbindingen. Dat bleek feitelijk niet te kloppen en is mij in november 2020 door u gemeld in een mail. In de mailwisseling is met u geconstateerd dat KleurrijkWonen de Stichting Zekerheid Woningstichting BCW als een verbonden onderneming moet beschouwen. Tot eind 2020 is dit in de externe verslaggeving niet als zodanig verantwoord. De Aw heeft KleurrijkWonen gevraagd een risicoanalyse op te stellen. Deze is begin december 2020 door uw organisatie geleverd. Daaruit blijken mij geen bijzondere risico's. Het financieel risico in het algemeen is ook laag. Tevens heeft u de toezegging gedaan om vanaf de jaarrekening 2020 van KleurrijkWonen en in de dVi de verbonden onderneming op te nemen. De melding, daaropvolgende risicoanalyse en de toezegging volstaan voor mij en geven mij geen aanleiding om op het risico van verbindingen een verhoogd risico te benoemen. Ik beoordeel al met al het risico op verbindingen als laag.

#### *Integriteit en compliance*

Uit de stukken van uw accountant maak ik op dat het risicobewustzijn op het gebied van fraude en compliance voldoende in de organisatie aanwezig is en het bestuur en RvC belang hechten aan het vermijden en ontdekken van fraude en aan compliance. Dat laatste bleek mij ook uit de wijze waarop uw organisatie richting de Aw is omgegaan met de hierboven genoemde casus over de omissie bij uw opgave over verbindingen. Deze omissie betreft een onrechtmatigheid die inmiddels is opgelost.

Alles overwegende beschouw ik de kwestie als een incident en zie hierin ook geen aanleiding voor een verhoogd risico.

#### **Dashboard Aw**

De Aw heeft het dashboard<sup>2</sup> uitgebreid met nieuwe onderwerpen. Deze onderwerpen kunnen gebruikt worden voor de sturing van uw corporatie. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie die woningcorporaties moeten 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.

#### **Tot slot**

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Tevens verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders over de inhoud van deze toezichtbrief te informeren. Tot slot wijs ik u er nog op dat de Aw deze toezichtbrief publiceert op haar website.

Voor nadere informatie kunt u contact met mij opnemen.

---

<sup>2</sup> <https://opendata-dashboard.cijfersoverwonen.nl/dashboard>



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
15 april 2021

**Ons kenmerk**  
H506943

Hoogachtend,

COORDINEREND EN SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

drs. M.A.G.A. Botermans