



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1839  
Stichting Nester  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 4789  
5953 ZK Reuver

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 14 juni 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[Redacted]  
[Redacted]@ilent.nl

**Datum**  
14 juni 2023

**Ons Kenmerk**  
H642204

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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 8 juni 2023 met u en [Redacted] meegenomen.

### 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.

### Governance en organisatie

Op 1 juli 2022 is Nester, met het gereedkomen van het Koersplan 2022-2026, gestart met een nieuwe koers. Dit is het eerste Koersplan van de door fusie in 2020 ontstane nieuwe organisatie Nester. Op basis van dit Koersplan is in het Portefeuilleplan 2022-2032 uitgewerkt wat dit betekent voor het vastgoed. Om goed invulling te kunnen geven aan de nieuwe plannen, zijn ook wijzigingen in de organisatie doorgevoerd. Zo is er een nieuwe afdeling Strategie & Ontwikkeling gevormd waarin onder meer de werkzaamheden m.b.t. beleidsadvies en vastgoedontwikkeling zijn ondergebracht. De bestaande twee afdelingen Klant en Vastgoed zijn samengevoegd tot de afdeling Wonen & Vastgoed. Voor functies die voorheen nog door externe inhuur werden ingevuld is het grotendeels gelukt om hiervoor nieuwe medewerkers aan te trekken. Waar de ICT-werkzaamheden eerder nog volledig werden uitbested, zijn eigen ICT-medewerkers in dienst genomen. Hierdoor wordt een eigen visie en expertise op ICT-gebied opgebouwd. Waar mogelijk werkt u bij de ontwikkelingen op ICT-gebied ook samen met collega-corporaties in de regio. U heeft aangegeven dat de goede naam die Nester in de omgeving heeft, er mede aan heeft bijgedragen dat het is gelukt om nieuwe medewerkers aan te trekken.

Sinds twee jaar zijn de tertiaalrapportages vervangen door kwartaalrapportages. De kpi's hierin zijn gekoppeld aan de vijf thema's in het Koersplan. Ook wordt er gerapporteerd over het risicomanagement en de voortgang op de onderwerpen uit de visitatie en de managementletter van de accountant. Tijdens ons gesprek hebt u de nieuwe vorm en inhoud van de laatste kwartaalrapportage getoond.

Mede op basis van aanbevelingen van de accountant betreffende de werkzaamheden van [REDACTED] zijn er twee [REDACTED] actief, waarvan één nieuw aangenomen, voor werkzaamheden in de 2<sup>e</sup> lijn. [REDACTED] kan de aandacht hierdoor richten op de werkzaamheden in de 3<sup>e</sup> lijn en de onafhankelijke adviesfunctie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Bovenstaande geeft mij een positief beeld over de organisatie en de governance van Nester. Uw corporatie lijkt hiermee goed voorbereid op de uitdagingen in de komende jaren. Ik spreek hier dan ook mijn waardering voor uit.

**Datum**  
14 juni 2023

### **Volkshuisvestelijke opgave en financiële continuïteit**

Waar binnen het werkgebied van Nester tot enkele jaren geleden nog werd uitgegaan van krimp van de bevolking, is dit inmiddels gewijzigd in een lichte groei. Dit betekent dat ook door Nester weer wordt gewerkt aan de ontwikkeling van nieuw vastgoed en is de capaciteit voor deze werkzaamheden binnen de organisatie uitgebreid. De komende 5 jaren wordt een netto uitbreiding voorzien van 195 woningen. Gezien de grote vraag naar midden-huur woningen, zit bijna de helft van de groei in het niet-DAEB segment, waardoor deze tak procentueel harder stijgt dan de DAEB-tak. Voor de financiering van de niet-DAEB werkzaamheden zal de eerste commerciële financiering nodig zijn.

**Ons Kenmerk**  
H642204

In de meerjarenbegroting 2023 zijn de plannen, met een 15-tal scenario's, voor 10 jaar doorgerekend. In de gehele periode wordt voldaan aan de financiële normen uit het beoordelingskader, en ook aan de scherpere interne normen voor ICR (1,5) en LTV (80%). U plaatst hierbij de terechte kanttekening dat de economische omstandigheden inmiddels behoorlijk zijn gewijzigd. U bent bezig met het maken van nieuwe doorrekeningen en bijbehorende financieringsstrategie. Naast het bezit in Limburg heeft Nester, vanuit het verleden, ook rond de 800 studentenwoningen in Delft en Den Haag in bezit. U bent aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om deze woningen (gedeeltelijk) te verkopen om zo de investeringscapaciteit in de hoofdkernen in Limburg te vergroten.

We hebben met elkaar gesproken over het belang van het maken van realistische begrotingen. U onderschrijft dit belang, maar geeft ook aan dat wat betreft het onderdeel nieuwbouw de plannen vaak worden vertraagd door bestemmingsplan- en andere procedures. Elk jaar vindt er met de verschillende gemeentes bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken ook een evaluatie plaats van de realisatie van de plannen van het vorige jaar. Dit wordt echter niet op papier vastgelegd. U gaat kijken hoe u deze evaluatie zichtbaar kunt maken bij het afsluiten van de volgende prestatieafspraken.

### **Integriteit**

Nester beschikt over een actuele integriteitscode. U realiseert zich dat alleen dit niet voldoende is. Het onderwerp integriteit krijgt daarom ook aandacht binnen de organisatie. Zo staat het standaard op de agenda van de RvC-vergaderingen en periodiek op de agenda van de MT-vergaderingen. In september dit jaar zal er weer een integriteitsspel worden gespeeld onder externe begeleiding. Dit geeft mij het positieve beeld dat er binnen Nester voldoende aandacht is voor dit onderwerp. Desgevraagd heeft u aangegeven dat er het afgelopen jaar geen integriteitsissues hebben gespeeld binnen Nester.

**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,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
14 juni 2023

**Ons Kenmerk**  
H642204

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

### 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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

**Datum**  
14 juni 2023

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.

**Ons Kenmerk**  
H642204

### 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 vervolgspraken, 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 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek bij de corporatie op 8 juni 2023