



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1888  
Centrada  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 120  
8200 AC Lelystad

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

Datum 10 juli 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
10 juli 2023

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**  
H642769

### Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

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 daarom meer aandacht aan de inzet van het maatschappelijk gebonden vermogen van corporaties in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken en de verantwoording van corporaties daarover. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Ik constateer dat u de afgelopen paar jaar een zeer actieve bijdrage heeft geleverd aan de volkshuisvesting in Lelystad. Volgens de huidige inzichten kunt en wilt u dat ook de komende periode doen. Hieronder licht ik dat toe.

### Volkshuisvestelijke opgave en realisatie

Centrada heeft de afgelopen 3 jaren een groot aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Per saldo is de woningvoorraad in die periode met ruim 5% gegroeid. Daarbij ligt de realisatiegraad ruim boven het landelijk gemiddelde. U gaf aan dat dit mogelijk is gemaakt door een aantal zaken. Ten eerste door afspraken met de gemeente Lelystad over locaties voor te realiseren flexwoningen en reguliere woningen. Ten tweede door een portefeuilleplan dat 10 jaar vooruit kijkt. Waarbij voor realisatie in het eerste jaar harde plannen worden ingerekend en voor de jaren daarna voor een deel van de plannen rekening wordt gehouden met latere oplevering en (tijdelijke) uitval van locaties. Ieder jaar wordt in het voorjaar het portefeuilleplan geactualiseerd en doorgerekend tegen de dan bekende parameters, waarbij bekeken wordt of bijsturing nodig is (PDCA). Hiermee wordt de basis gelegd voor de komende MJB. Ten derde is er één tot twee keer per maand overleg tussen Centrada en de gemeente over de voortgang van projecten.

Wat betreft de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is deze qua duurzaamheid bovengemiddeld.

Ook financieel staat Centrada er goed voor. Bijna alle financiële ratio's voldoen ruim aan de norm van het WSW en de Aw. Alleen de ICR lag in 2022 tijdelijk onder de norm van 1,4 in verband met eenmalige Vpb verplichtingen. Het recente visitatierapport laat zien dat belanghebbenden tevreden tot zeer tevreden zijn over de volkshuisvestelijke prestaties, de relatie, de communicatie en de invloed op het beleid van Centrada. Al met al mag Centrada trots zijn op wat zij de afgelopen jaren bereikt heeft.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **De toekomstige opgave en nationale en lokale prestatieafspraken**

De lokale opgave voor Lelystad en Centrada is groot, vooral op het gebied van nieuwbouw. In de prestatieafspraken 2023-2026 tussen gemeente, Centrada en de huurdersorganisatie zijn concrete afspraken gemaakt over de door de gemeente beschikbaar te stellen locaties en de nieuwbouw door Centrada. Ook over planprocedures, gezamenlijke monitoring en eventuele bijstelling zijn afspraken gemaakt.

**Datum**  
10 juli 2023

**Ons Kenmerk**  
H642769

Wat betreft de kwaliteit van bestaande wijken zijn in het verleden woningen verkocht aan huishoudens die niet altijd over voldoende middelen beschikken om deze woningen te verbeteren en te verduurzamen. In 2023 start de uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds, waar de gemeente een subsidie van het Rijk voor heeft gekregen. Dit betreft onder andere een aanpak van de verbetering en duurzaamheid van dit particuliere bezit. Centrada kan en wil daaraan bijdragen door samen met de gemeente op te trekken in een gezamenlijke aanpak van zowel corporatie- als particulier bezit. Ook verzorgt Centrada een deel van de cofinanciering binnen de totale aanpak van het Volkshuisvestingsfonds.

Uit de meerjarenbegroting 2023 en verder blijkt dat Centrada in beginsel financieel over de mogelijkheid beschikt om de afspraken waar te maken. Deze berekening was gebaseerd op de gepubliceerde parameters voor de dPi2022. De nationale afspraken over de eenmalige huurverlaging leiden bij Centrada tot forse financiële tegenvallers. Centrada beschikt over een relatief groot aandeel al duurzame eengezinswoningen met een bij die kwaliteit passende huur, die in huur verlaagd moesten worden. Deze tegenvaller beperkt de toekomstige investeringscapaciteit. Ook is met de eenmalige huurverlaging het gevoerde prijs-kwaliteitsbeleid van Centrada doorkruist.

Dit voorjaar zijn een aantal scenario's doorgerekend bij de actualisatie van het portefeuilleplan waaruit blijkt dat in sommige scenario's bijstelling van het beleid nodig is om te blijven voldoen aan de ratio's. Centrada beschikt daarvoor over voldoende bijstellingsmogelijkheden.

De gemaakte lokale prestatieafspraken en het trackrecord van Centrada geven het vertrouwen dat u ook in de toekomst uw opgave zult waarmaken.

### **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,

COORDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



## 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**  
10 juli 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**  
H642769

### 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 vervolgfafspraken, 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
- Jaarverslag 2021
- dPi gegevens 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Eerste tertiaalrapportage 2023
- gesprek met bestuur op 26 juni 2023