



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0056
Stichting Woningbouw Achtkarspelen
t.a.v. het bestuur
Postbus 9
9285 ZV Buitenpost

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

Datum 12 juli 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
12 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
H640558

Op 29 maart jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [Redacted] Directeur bestuurder, en [Redacted]. Namens de Aw waren [Redacted] en ondergetekende aanwezig. Centraal in deze gesprekken stond een hernieuwde kennismaking met SWA, haar werkgebied en de lokale opgave. SWA ligt formeel in een krimpregio, maar de nationale prestatieafspraken en regiodeal vragen toch om een bescheiden groei. Het is uw inschatting dat SWA in staat is om deze opgave (140 extra woningen in 8 jaar tijd) te vervullen, mits de gemeente Achtkarspelen meewerkt aan het vinden van locaties.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtsafspraken maak of interventies opleg. Wel zijn er aandachtspunt ten aanzien van de financiering, en ten aanzien van het woonruimteverdeelsysteem.

Financiële continuïteit

SWA toont zich een solide corporatie die opereert binnen de gestelde ratio's. Zij is geen deelnemer van het WSW maar haar leningen worden rechtstreeks geborgd door de gemeente. Deze directe relatie met de gemeente en de wederzijdse afhankelijkheid vraagt bijzondere aandacht, SWA is zich daar voldoende van bewust. Wat de komende tijd mogelijk gaat spelen is de relatief korte looptijd van de leningen van SWA, en de rentegevoeligheid die dit meebrengt. De afgelopen jaren met (zeer) lage rentes heeft dit gunstig uitgepakt, maar dat zal de komende tijd anders zijn. Dit effect, gecombineerd met de toegenomen volkshuisvestelijke opgave voortvloeiend uit de NPA zal in de eerstvolgende meerjarenbegroting voldoende uitgewerkt moeten worden.

Woonruimteverdeelsysteem

De informatie die SWA op haar website publiceert voor potentiële huurders over de wijze waarop de woonruimte verdeeld wordt is niet in lijn met de nieuwe Wet goed verhuurderschap. Deze wet verplicht tot het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure, en een gemotiveerde keuze voor de uiteindelijke huurder. Aangezien deze wet op 1 juli 2023 in werking is getreden, draag ik u op deze informatie binnen twee weken in orde te maken.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 geen reguliere beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw geen toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief 2021 van 6 augustus 2021 zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Vooruitblik op beoordeling Governance 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. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Datum
12 juli 2023

Ons Kenmerk
H640558

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 haar 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,

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
12 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
H640558

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 2022
- Managementletter 2022
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Prestatieafspraken 2023