



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2070
Stichting Ymere
t.a.v. het bestuur
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

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

Datum 14 juli 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

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.

Datum
14 juli 2023

Ons Kenmerk
H645024

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op vrijwel alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik kom net als vorig jaar wel tot een beoordeling in de risicocategorie 'midden' voor het onderdeel volkshuisvestelijk belang. Naar aanleiding van ons gesprek ben ik evenwel overtuigd van de positieve inzet van Ymere en leidt dit punt niet tot interventies of toezichtafspraken. Wel geef ik u in dit verband een aantal aandachtspunten mee. Ik licht mijn beoordeling op dit punt hieronder verder toe.

Lopende toezichtafpraak

In voorgaande jaren hebben wij met u afgesproken dat Ymere de Aw blijvend en proactief informeert, onder meer door toezending van uw tertiaalrapportages, over relevante ontwikkelingen bij Ymere. Ook hebben we contact om lopende zaken en ontwikkelingen af te stemmen. Ik vertrouw erop dat Ymere, net als in de voorgaande jaren, de Aw blijvend proactief informeert.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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. In dit verband verwacht de Aw onder meer de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. In ons gesprek constateerden we naar aanleiding van de laatste meerjarenbegroting van Ymere 2023 e.v. en het jaarverslag over 2022 dat beide stukken op dit gebied voor de Aw en naar verwachting ook de stakeholders van Ymere, aan betekenis kunnen winnen als er een meer transparante relatie tussen de prestatieafspraken en de volkshuisvestelijke inspanningen kan worden gelegd.

Realistische begrotingen zijn in dit verband ook een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken met stakeholders goed te kunnen voeren. Wat dat betreft heeft Ymere over het algemeen een goed trackrecord bij de Aw. Ook uit de stukken en

het gesprek blijkt voor de Aw dat Ymere goed doordrongen is van het belang van realistisch begroten.

Waar in haar prognoses van de laatste jaren Ymere haar nieuwbouvvolume had verruimd, laat de laatste meerjarenbegroting echter weer een (beperkte) vermindering in nieuwbouw van daeb-woningen zien. Aan de hand van voorbeelden in het gesprek wordt duidelijk gemaakt hoe weerbarstig een tijdige realisatie soms in de praktijk blijkt te zijn. Meer recent zijn de verwachtingen ten aanzien van nieuwbouwwoningen in het middenhuur-segment neerwaarts bijgesteld, omdat de businesscase moeilijker rond te krijgen is. Al met al kan Ymere nog steeds maar zeer beperkt met nieuwbouw in de woningbehoefte binnen de woningmarkt voorzien. Voor een corporatie van dergelijke omvang lijkt vanuit het grote woningtekort in het werkgebied van Ymere meer nieuwbouw gewenst. Dit beeld wordt ook door het bestuur onderkend, maar wordt voor de Aw tegelijk niet goed zichtbaar in de stukken. Zo heeft bijvoorbeeld de meerjarenbegroting van Ymere als uitgangspunt wat financieel kan, maar maakt daarmee niet zichtbaar wat op basis van de woningbehoefte in de markt en de staat van het bezit noodzakelijk en/of wenselijk zou zijn.

Voor wat betreft de staat van het bezit is er nog steeds een relatief kostbare opgave in het verduurzamen van de meeste EFG-labels. Daarbij vormt nu ook de gewenste participatie aan de voorkant van huurders, een extra uitdaging. Het zal tevens nog lang duren voordat de in het verleden opgelopen achterstand van ruim €500 mln. in onderhoud wordt weggewerkt. Er is nog beter zicht op de staat van het bezit nodig om de onderhoudsopgave goed in beeld te krijgen. Daarbij spelen ook nieuwe uitdagingen als gevolg van de klimaatverandering (bijv. belasting van goten bij wateroverlast). Het niet verder laten oplopen van die achterstand lijkt voorlopig een bescheiden, maar volgens Ymere tegelijk de meest realistische doelstelling. De grootste uitdaging bij het planmatig onderhoud is voor Ymere het vinden van de juiste interne en externe capaciteit om de ambities te verwezenlijken. Ook de vorig jaar geconstateerde problemen rond mutatie-onderhoud spelen nog steeds. In verband met de laatste punten wil Ymere ook nog eens goed kijken of het werken met co-makers nu oplevert wat er van verwacht had mogen worden.

Door de grenzen van het borgingsstelsel, was het voor Ymere niet goed mogelijk afgelopen jaren meer verplichtingen aan te gaan. Door de aangetrokken commerciële financiering, de verkopen in Gooise Meren en de transacties in de derivatenportefeuille is in de afgelopen jaren wat meer ruimte ontstaan. De ruimte die ontstaan was door het wegvallen van verhuurdersheffing, lijkt inmiddels echter goeddeels te worden besteed aan VPB en rente- en kostenstijgingen. De investeringskasstroom van de daeb-tak en de niet daeb-tak is weliswaar toegenomen, maar blijft tegelijk ongeveer de helft van wat andere grote collega-corporaties gemiddeld voornemen.

Het structureel verruimen van de beperkingen in de geborgde leencapaciteit door WSW zou voor de langere termijn meer soelaas voor Ymere bieden. De gesprekken hierover zijn gaande. Er loopt samen met collega-corporaties ook een lobby in verband met de ATAD. Mocht dit niet tot een voor Ymere perspectief van gewenste verruiming van investeringscapaciteit leiden, dan lijkt het voor de Aw vanuit volkshuisvestelijk optiek logisch om met open vizier voor de wat langere termijn ook alternatieve strategieën te onderzoeken. Een scenario analyse van wat bijvoorbeeld wel mogelijk is als Ymere ingrijpt in de omvang van de eigen organisatie of een groter deel van de opgave in het bezit van Ymere door overdracht en verkoop elders onderbrengt kan daarbij nuttig zijn. In het najaar zal mijn opvolger als toezichhoudend inspecteur van Ymere bij de Aw in een kennismakingsgesprek met de Raad van Commissarissen hierover ook van gedachten wisselen.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 juli 2023

Ons Kenmerk
H645024

Voor de noodzakelijke investeringen is op dit moment ook de verkoop van huurwoningen noodzakelijk. Tegelijk ervaart Ymere hierin een toenemende tegenkracht vanuit de huurders en de gemeentelijke politiek. In dit verband valt het de Aw op dat in de stukken de financiële betekenis van de beoogde verkopen wel duidelijk wordt, maar de potentiële volkshuisvestelijke meerwaarde van het verkoopbeleid niet echt toegelicht wordt. Immers door 'recycling' via verkoop van huurwoningen kan vaak ook voorzien worden in de middelen om kwalitatief goede betaalbare huurwoningen die beter bij de huidige doelgroep passen, wel te realiseren. Bij gericht beleid kan per saldo dan toch ook winst voor de volkshuisvesting gemaakt worden.

Hoewel de Aw nog steeds overtuigd is van de inzet van Ymere op de bovengenoemde zorgpunten, liggen er nog altijd grote volkshuisvestelijke uitdagingen met de nodige onzekerheden voor Ymere, die per saldo evenals vorig jaar leiden tot een beoordeling in de risicocategorie 'midden' op het onderdeel volkshuisvestelijk belang.

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 in verband met mijn vertrek bij de Aw, contact met mijn collega [REDACTED] opnemen.

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/
AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 juli 2023

Ons Kenmerk
H645024

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 juli 2023

Ons Kenmerk
H645024

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.

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:

- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- T3 rapportage Ymere 2022
- T1 rapportage Ymere 2022
- Mail van [REDACTED] van 15 juni 2023
- Gesprek met beide bestuurders en [REDACTED] op 19 juni 2023