



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1693

Woningstichting Nijkerk  
t.a.v. het bestuur  
Van 't Hoffstraat 40  
3863 AX Nijkerk

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

Datum 7 augustus 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
7 augustus 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**  
H645265

### 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.

### Volkshuisvestelijk presteren en financiële positie

Eind vorig jaar bent u als nieuwe directeur bestuurder bij Woningstichting Nijkerk (WSN) begonnen. Samen met uw medewerkers, RvC en externe stakeholders heeft u de koers bepaald voor WSN. Deze koers is recentelijk formeel vastgesteld via het nieuwe ondernemingsplan voor WSN en zal worden gepubliceerd op uw website.

WSN heeft veel ambities in het volkshuisvestelijk presteren. De financiële armslag is ook aanwezig om de plannen te kunnen realiseren. WSN voldoet in ruime mate aan de normen van de financiële ratio's uit het gezamenlijke beoordelingskader van Aw/WSW. In nauw overleg met betrokken partijen heeft u er voor gekozen om focus aan te brengen in de veelheid aan ambities die WSN heeft. Een direct gevolg daarvan is het voornemen om het vastgoed bezit wat in de Veluwepoort BV zit te verkopen, en vervolgens de BV te liquideren, om zo te focussen op de volkshuisvestelijke doelen van WSN. Ik vind dat ook vanuit het oogpunt van governance en overzicht een logische en verstandige keuze.

WSN is voor de Woondeal ingedeeld in een voor haar nieuwe regio (Foodvalley). Op het gebied van woonruimteverdeling blijft u actief in de reeds bestaande SWEV regio. De nieuwbouwpoging die WSN in haar meerjarenbegroting 2023 heeft opgenomen sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en op de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken. De Woondeal geeft een hogere nieuwbouwambitie aan voor WSN, maar de gemeente heeft een aantal (externe) randvoorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden om het programma van de Woondeal mogelijk te maken. Daarbij speelt mee dat u voor ontwikkellocaties voor (gemengde) projecten afhankelijk bent van de gemeente en commerciële partijen. Dit kan een mogelijk risico vormen voor toekomstige bouwontwikkelingen en de realisatie van uw begroting.

U bent actief bezig de samenwerking te zoeken met corporaties in deze nieuwe regio. Ik ga er vanuit dat deze regiowijziging geen belemmering oplevert voor de uitvoering van uw huidige plannen voor uitbreiding van uw woningvoorraad.

### **Prestatieafspraken**

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 besteed 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. Hierover hebben wij bij het overleg op 3 juli 2023 met elkaar gesproken. Uw meerjarenbegroting kan aan waarde winnen door expliciet de koppeling te leggen tussen voorgenomen projecten en de gemaakte lokale prestatieafspraken. U heeft aangegeven de voortgang op gemaakte prestatieafspraken tussentijds te evalueren met de contractpartijen. Het is waardevol om de getrokken lessen uit de gezamenlijk evaluatie (qua uitvoering en proces) blijvend een plek te geven in het eerstvolgende jaarverslag. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en transparante verantwoording daarover.

### **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**  
7 augustus 2023

**Ons Kenmerk**  
H645265

## 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**  
7 augustus 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**  
H645265

### 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
- 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
- Overleg 3 juli 2023