



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0568
Stichting Eelder Woningbouw
t.a.v. het bestuur
Industrieweg 2
9765 BL Paterswolde

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

Datum 15 augustus 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
15 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
H639908

Op 12 juni jongleden heeft de Aw in een prettige en open sfeer tijdens twee afzonderlijke afspraken gesproken met [redacted] (bestuurder) en de [redacted]. Namens de Aw waren [redacted] (senior inspecteur) en [redacted] (inspecteur) aanwezig.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van het onderdeel Governance – Besturing – Kwaliteit intern toezicht. Op dit onderdeel onthoud ik me vooralsnog van een oordeel.

Dit betekent dat ik geen interventies opleg, maar ik maak met u wel een toezichtafpraak. Daarnaast benoem ik een aantal aandachtspunten.

Toezichtafpraak:

- Ik draag de RvC op om voor ultimo 2023 een zelfevaluatie onder externe begeleiding uit te voeren en daarbij nadrukkelijk aandacht te besteden aan zelfreflectie en het benoemen van concrete verbeterpunten.

Aandachtspunten

- Eelder Woningbouw heeft in de Begroting 2023-2027 2 scenario's opgenomen met impact op de financiële ratio's. Dit is erg beperkt. Kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de scenario's duid ik daarmee als aandachtspunt voor de meerjarenbegroting 2024.
- De ontwikkeling van de ratio's conform de meerjarenbegroting 2023 in acht nemend verwacht ik dat Eelder Woningbouw een stevigere rol inneemt in de regionale volkshuisvestelijke opgave. Vertaling hiervan in de meerjarenbegroting 2024 zie ik dan ook met belangstelling tegemoet en ik bespreek dit volgend jaar graag verder met u.
- Het meer SMART definiëren van de prestatieafspraken, met aandacht voor wederkerigheid, beschouw ik als een aandachtspunt en dit zie ik dan ook graag terug in de nieuw op te stellen meerjarige prestatieafspraken.

Onderstaand ga ik nader in op de bevindingen vanuit mijn onderzoek in 2023.

Voorgaande beoordelingen

In 2022 is Stichting Eelder Woningbouw niet geselecteerd voor een onderzoek door de Aw.

Financiële continuïteit

Stichting Eelder Woningbouw toont zich op basis van de meerjarenbegroting 2023-2027 financieel solide. De financiële ratio's voldoen gedurende de gehele planningsperiode ruimschoots aan de in het gezamenlijk beoordelingskader gestelde normen. Het opgenomen investeringsprogramma voor duurzaamheid en nieuwbouw is dan ook goed te dragen.

De ruime financiële ratio's vormen daarnaast een aandachtspunt voor wat betreft de inzet van het maatschappelijk vermogen. In het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang licht ik dit nader toe.

Vanuit de in de meerjarenbegroting opgenomen 3 scenario's blijkt duidelijk een gevoeligheid voor rentestijgingen, maar ook daarbij blijven de ratio's voldoen. Daarbij plaats ik de kanttekening dat het aantal scenario's beperkt is en 1 benoemd scenario geen impact heeft. Kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de scenario's, welke een goed beeld geven van de impact van interne en externe ontwikkelingen, mogelijkheden en daarmee gepaard gaande risico's, duid ik daarmee als aandachtspunt voor de komende meerjarenbegroting.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Stichting Eelder Woningbouw is van oorsprong een beherende corporatie, opererend in een regio met een behoorlijke druk op de woningmarkt. Volgens het jaarverslag 2022 ontvangt een woning gemiddeld 135 reacties en bedraagt de gemiddelde inschrijfduur 9,3 jaar. U kiest daarbij ervoor om het aantal woningen licht te laten groeien. Daarbij geeft u aan een meer proactieve houding in te nemen in het zoeken naar nieuwbouwkansen en samenwerking, wat een positieve bijdrage kan leveren aan het vorm geven aan de uitdagingen waar de corporatie voor staat.

Tevens bent u bezig met de herijking van het ondernemingsplan en daaraan gekoppeld de portefeuillestrategie, waarbij ook de stakeholders worden betrokken. De Aw ziet dit als een positieve ontwikkeling, in lijn met een van de adviezen vanuit de visitatie. Graag ontvang ik het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie zodra deze zijn vastgesteld.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

De RvC van Stichting Eelder Woningbouw is samengesteld uit 3 leden, waarvan 1 lid recent is benoemd. Bij het vervullen van deze vacature eind 2022 geeft u aan bewust te hebben gekozen voor een kandidaat van buiten de sector met een frisse kritische blik. Dit draagt naar eigen zeggen bij aan het borgen van tegenkracht binnen de RvC, alsook richting de directeur-bestuurder.

Daarnaast heb ik kennisgenomen van uw Zelfevaluatie met veelal positieve observaties en een aantal afspraken. De Zelfevaluatie onder externe begeleiding beschouwt de Aw als een krachtig instrument voor zelfreflectie om leer- en verbeterpunten vast te stellen. In de Zelfevaluatie RvC van Eelder Woningbouw worden leerpunten voor de RvC echter slechts in beperkte mate benoemd en deze lezen zich veelal als verbeterpunten voor de organisatie. Een meer kritische zelfbeoordeling met duidelijke benoeming van de leer- en verbeterpunten voor de RvC en de (wijze van) opvolging daarvan is in deze gewenst. Ik draag de RvC dan ook op om voor ultimo 2023 een zelfevaluatie onder externe begeleiding uit te voeren en daarbij nadrukkelijk aandacht te besteden aan zelfreflectie en concrete verbeterpunten te benoemen.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 augustus 2023

Ons Kenmerk
H639908

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Zoals eerder gesteld is Eelder Woningbouw financieel solide en kent zij ruime ratio's. Op basis van de ontwikkeling van deze ratio's conform de meerjarenbegroting 2023 en het hoge aantal reacties in combinatie met de relatief lange gemiddelde inschrijfduur, verwacht de Aw dat Stichting Eelder Woningbouw een stevigere rol inneemt in de regionale volkshuisvestelijke opgave. In de gesprekken kwam reeds naar voren dat u een meer proactieve houding inneemt in het zoeken naar kansen op dit gebied. De vertaling van deze ambities in de meerjarenbegroting 2024 en verder zie ik dan ook met belangstelling tegemoet. In 2024 spreek ik graag met u verder over de ontwikkelingen op dit onderwerp.

In het gesprek met de Aw is tevens het advies van de visitatiecommissie besproken ten aanzien van het meer SMART definiëren van de prestatieafspraken. Dit is een belangrijk hulpmiddel in de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven, in combinatie met aandacht voor wederkerigheid. U gaf aan dat Eelder Woningbouw momenteel bezig is met het vormgeven van meerjarige prestatieafspraken, waarin dit aandacht krijgt. Ik beschouw dit als een aandachtspunt en zie dit graag terug in deze afspraken. Ik verzoek u de prestatieafspraken met mij te delen zodra deze zijn vastgesteld.

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.

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
15 augustus 2023

Ons Kenmerk
H639908

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
15 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
H639908

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:

- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2021
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- dPi gegevens 2022
- dVi gegevens 2022
- Managementrapportage
- Bestuursreglement

- Reglement RvC
- Rooster van aftreden RvC
- Statuten
- Visie op toezicht en besturen SEW_16-03-2021
- Integriteitscode
- Meldregeling voor misstanden
- Organisatieschema
- Prestatieafspraken 2023
- Woondeal RGA Noord-Drenthe 2022-2030
- Rechtmatigheidsbrief verslagjaar 2021_L0568
- Reglement financieel beleid en beheer 2016
- Visitatierapport 2019-2022
- Zelfevaluatie RvC 2023

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 augustus 2023

Ons Kenmerk
H639908