



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1912
Stichting de Alliantie
t.a.v. het bestuur
Postbus 105
1200 AC HILVERSUM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 23 augustus 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

23 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

H658328

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 alle onderdelen van het beoordelingskader. Naar aanleiding van ons gesprek over het volkshuisvestelijk belang ben ik overtuigd van de positieve inzet van de Alliantie. Wel geef ik u in dit verband een verbetermogelijkheid mee. Ik licht mijn beoordeling op dit punt hieronder verder toe.

Toezichtafspraken en/of interventies

In voorgaande jaren heb ik met u afgesproken dat u mij informeert over relevante ontwikkelingen aangaande uw verbindingenstructuur. Ik vertrouw erop dat u mij 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. Wij hebben aan de hand van de stukken en in ons gesprek op 19 juli jl. op risicogerichte wijze aandacht besteed aan dit onderwerp.

Over het algemeen laat de Alliantie op dit onderwerp een positief beeld bij ons achter. De volkshuisvestelijke inspanningen die de Alliantie in de afgelopen jaren heeft geleverd, waren niet gering en passend bij de omvang van uw organisatie en haar mogelijkheden. Ook de inspanningen die u in de toekomst wil aangaan, lijken te passen bij de omvang en complexiteit van de volkshuisvestelijke problematiek van grootstedelijk gebied.

Realistische begrotingen zijn een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) met uw stakeholders te kunnen voeren. Hoewel u net als de andere corporaties een toenemend aantal onzekerheden ervaart die een realisatie van uw ambities in de weg kunnen staan, zie ik bij uw corporatie op basis van uw trackrecord in realisatie van prognoses geen bijzondere risico's op dit punt. Met een realisatie-index nieuwbouw van 70% over de laatste drie jaar scoort de Alliantie wat hoger dan het sectorgemiddelde van bijna 62%. Daarnaast ligt de relatieve nieuwbouwinspanning met 1,60% ten opzichte van het woningbezit fors hoger dan het sectorgemiddelde (0,80%).

In een aparte paragraaf wordt in de meerjarenbegroting uitgebreid op de realiseerbaarheid ingegaan en heeft u aan de hand van een reality-check voor elk project een hardheids-percentage bepaald. Op basis van dit percentage is vervolgens de realisatieperiode van projecten bijgesteld, om tot een zo realistisch mogelijke inschatting te komen van zowel aantallen als kasstromen per jaarschijf. De (ontwikkelingen in de) projectenportefeuille en de programmering ten behoeve van de meerjarenbegroting worden hierdoor op een professionele wijze aan elkaar gerelateerd. Uw ambitie om de komende tien jaar 14.500 nieuwbouwwoningen toe te voegen, lijkt vanuit de beschikbaarheid van locaties en uw meerjarenplanning haalbaar.

Tijdens een bezoek aan uw woningbezit in Amsterdam-Oost maakte u zichtbaar dat de Alliantie veel mogelijkheden ziet om woningen toe te voegen in bestaande wijken en bij grootschaligere gebiedsontwikkeling.

Hoewel wederkerigheid een belangrijk uitgangspunt is bij de totstandkoming van prestatieafspraken geeft u aan dat dat lang niet overal een vanzelfsprekendheid is. Het gesprek met de gemeenten is voor u het uitgelezen moment om de wederkerigheid ter sprake te brengen en met een kritische blik stil te staan bij de noodzakelijke voorwaarden om te komen tot afspraken op lokaal niveau die ook realiseerbaar zijn.

U merkt op dat de Alliantie nog voldoende investeringsruimte heeft en meer schulden aan zou kunnen maar dat de Alliantie de grens van de geborgde leningenportefeuille in de meerjarenbegroting, € 3,5 miljard het maximale bedrag dat een corporatie geborgd kan lenen, nadert. U bent zich ervan bewust dat, het volkshuisvestelijk presteren, door de absolute begrenzing van de geborgde leningportefeuille, in de toekomst in het geding kan komen. In uw meerjarenbegroting heeft u knoppen benoemd waaraan u kunt draaien om binnen de grens te blijven. Ik verwacht van de Alliantie dat zij het beleid met betrekking tot de maximale grens actief volgt en proactief inzichtelijk maakt wat strategieën zijn om volkshuisvestelijk zo veel als mogelijk te presteren indien deze grens een belemmering blijft. Hierbij kunnen meerdere alternatieven in beeld komen naar de mate van impact voor de Alliantie. Deze alternatieven moeten echter wel goed passen bij de kern van de governancecode van de corporatiesector, waarin het volkshuisvestelijk belang centraal staat.

De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht 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. Dit is wat de Aw betreft ook het enige concrete punt waar wij vanuit de governance van volkshuisvestelijk belang nog verbetermogelijkheden voor uw corporatie zien.

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 SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 augustus 2023

Ons Kenmerk
H658328

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
23 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
H658328

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
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Gesprek 19 juli 2023