



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0305

Woonstichting Langedijk
t.a.v. het bestuur
Dokter de Witstraat 17
1723 LA Noord-Scharwoude

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

Datum 6 september 2023
Betreft Concept Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
6 september 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
H643812

Op 15 mei jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [Redacted], directeur bestuurder van Woonstichting Langedijk (hierna: Langedijk). Namens de Aw waren [Redacted] en ondergetekende aanwezig. Centraal in deze gesprekken stond een kennismaking met Langedijk, haar werkgebied en de lokale opgave.

Langedijk is een kleine, financieel gezonde corporatie met stevige ambities: zo'n 400 nieuwe woningen tot 2030. De druk op de woningmarkt in de regio is hoog. Recent zijn de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard gefuseerd en gaan verder als gemeente Dijk en Waard. Met deze gemeente zijn de contacten goed en constructief, ook over de beoogde nieuwbouw en de daarbij benodigde bouwlocaties. De realisatie van de bouwplannen maakt Langedijk wel gevoelig voor stijgende rente en bouwkosten. U bent zich daarvan bewust en hier wordt in besluitvorming voldoende aandacht aan besteed.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW. Dit betekent dat ik geen toezicht afspraken maak of interventies opleg. Ik wil u graag een compliment maken voor het jaarverslag, waarin u uitgebreid verantwoording aflegt over de gemaakte keuze en behaalde resultaten, en ook de gemaakte prestatieafspraken toelicht.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 geen beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw geen toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief 2021 (van 25 augustus 2021) zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

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 (dit laatste doet Woonstichting Langedijk dus al). 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
16 augustus 2023

Ons Kenmerk
H643812

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
16 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
H643812

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 2021 en 2022
- Managementletter 2021 en 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Meest recente brieven WSW
- Onderzoekresultaten WSW