



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0082  
Stichting Krijtland Wonen  
t.a.v. het bestuur  
In 't Oord 18  
6291 VP Vaals

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 19 oktober 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

19 oktober 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**

H658096

**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. Wel kom ik hieronder nog terug op het onderdeel rechtmatigheid en het onderdeel volkshuisvestelijk belang.

Interventie – Waarschuwing

Ondanks de lage risicobeoordeling op het onderdeel rechtmatigheid geef ik u een waarschuwing inzake het niet voldoen aan het scheidingsbesluit 2017 met betrekking tot de aflossing van de interne lening en rentebetaling. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

**Rechtmatigheid**

De rechtmatigheidsbrief met datum 30 november 2022 van de Aw meldt dat er onvoldoende aflossingen waren op de interne (start) lening van de Daeb tak aan de niet-Daeb tak in de eerste vijf jaar.

Ik stel vast dat de aflossing op de interne lening van Daeb aan niet-Daeb in de eerste vijf jaar (2017 tot en met 2021), zoals in het "Besluit definitief scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb" van de rechtsvoorgangers van Krijtland Wonen vermeld staat, niet is nageleefd.

In 2023 stelde ik vast dat u op basis van de meest recente verantwoording over verslagjaar 2022 conform afspraak deze onrechtmatigheid heeft hersteld.

---

1 Waarschuwing op grond van artikel 70 lid 3 BtIV en artikel II, derde lid van de Herzieningswet. Voor het onvoldoende aflossen op de interne (start)lening in de eerste vijf jaar zoals in het "Besluit definitief scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb" is vermeld.

Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de handhavingsstrategie ILT/Aw onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Er is sprake van een wettelijke overtreding;
- U heeft nagelaten voorafgaand toestemming te vragen aan de Aw voor een lagere aflossing op de interne lening binnen de eerste of de tweede vijfjaarsperiode ten opzichte van het Besluit en of voor een aanpassing van de rente op de interne lening;
- De herstelmaatregel die u heeft genomen, bestaande uit het uitvoeren van herstelbetalingen ultimo 2022;
- Het oorspronkelijke aflossingsschema wordt weer gevolgd;
- Het constructieve gesprek dat wij eind 2022 hierover hebben gevoerd en de bijbehorende correspondentie daarover.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 oktober 2023

**Ons Kenmerk**  
H658096

Op basis van de verantwoording over verslagjaar 2022 stelde ik vast dat conform afspraak een inhaalaflossing plaatsvond in 2022. U heeft mij toegezegd dat de aflossingen in de komende jaren tijdig plaatsvinden volgens het aflossingsschema. Daarom volstaat het opleggen van een waarschuwing. Dit betekent dat indien deze overtreding zich nogmaals voordoet, ik bestuursrechtelijke maatregelen kan nemen.

### **Governance – Volkshuisvestelijk belang**

Op 2 oktober 2023 voerde ik een gesprek met u en [REDACTED]. U informeerde ons over de uitdagingen waar Krijtland Wonen voor staat en motiveerde hoe Krijtland Wonen zich inspant om te voldoen aan de regionale opgave. Omdat de opgave steeds meer flexibiliteit en wendbaarheid van uw organisatie vraagt, investeert u ook in een cultuur waar verantwoordelijkheid, eigenaarschap en betrokkenheid van medewerkers wordt gestimuleerd. U maakt daarnaast keuzes op het gebied van verduurzaming. Zo zult u de op (korte) termijn bestemde sloopcomplexen niet verduurzamen. Waar Krijtland Wonen in het verleden uitging van krimp, wordt tegenwoordig rekening gehouden met een licht stijgende woningbehoefte in de regio. Deze ontwikkeling manifesteert zich thans in de huidige praktijk al door oplopende wachttijden voor woningzoekenden. Krijtland Wonen streeft ernaar om bij te dragen aan de regionale opgave in het kader van nieuwbouw door in lijn van de portefeuillestrategie tot 2030 circa 70 eenheden toe te voegen. Aan de hand van een financiële doorrekening tot en met 2050, waarin u rekening houdt met de Nationale Prestatieafspraken, heeft u de financiële haalbaarheid van de activiteiten vastgesteld. Echter merkt u hierbij wel op dat eventuele rentestijgingen, negatieve ingrepen in huurprijsbeleid en hogere nieuwbouwkosten een aanzienlijke impact kunnen hebben op de financiële normen met als gevolg dat daarmee de opgave op termijn onder druk kan komen te staan c.q. niet te realiseren is. Deze doorrekening wordt jaarlijks, met de nieuwe parameters en inzichten, herijkt. Om de opgave te realiseren is het volgens u verder van belang dat de Heuveland corporaties intensiever samen optrekken en dat een ieder bijdraagt naar kracht en ervaring. Hierover spreekt u met de collega-corporaties.

### *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**  
19 oktober 2023

**Ons Kenmerk**  
H658096

## 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**  
19 oktober 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**  
H658096

### 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 vervolgafspraken, 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
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Vragen met antwoorden gesteld per mail
- Gesprek met bestuurder en [REDACTED] op 02-10-2023