



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1109
Stichting Nijestee
t.a.v. het bestuur
Postbus 447
9700 AK Groningen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 22 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

22 november 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

H663313

Conclusie

Op basis van het onderzoek alsmede de afzonderlijke gesprekken met uzelf en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen (RvC) op 11 oktober jl. stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak.

Nijestee kent een ambitieus investeringsprogramma en zoekt hierin de laatste jaren meer de financiële grenzen op. Daarnaast heeft Nijestee ook intern een forse opgave, aangaande het lopende transformatietraject van de organisatie en de herijking van het koersplan. Op grond van de gesprekken en het onderzoek constateer ik dat u de risico's in voldoende mate beheerst. Hieronder ga ik nader in op deze onderwerpen.

Financiële continuïteit

Met uw financieel kader 'Bewust iets dichterbij de rand' wordt zichtbaar dat Nijestee meer (dan voorheen) haar financiële grenzen opzoekt om aan de toenemende vraag in de stad te kunnen voldoen. Op grond van de meerjarenbegroting 2023 blijkt de ICR de meest bepalende knellende factor voor de financiële reikwijdte. Het inrekenen van een ambitieus (des)investeringsprogramma leidt tot een uitbreiding van de leningenportefeuille en daarmee ook tot een verhoging van de rentegevoeligheid.

Het opzoeken van de randen in combinatie met de huidige economische ontwikkelingen dwingen tot het maken van scherpere keuzes. Daarom is vanuit het koersplan een afwegingskader vastgesteld om tot de gewenste keuze te komen. De hogere mate van onvoorspelbaarheid heeft geleid tot het vaker maken van scenario's, het inbouwen van een langere remweg en de behoefte bij de raad aan meer stuurinformatie.

Naast investeringen in de kwaliteit van de bestaande voorraad wordt ruimschoots ingezet op uitbreiding van het bezit. Middels een wijkgerichte aanpak zet Nijestee, in samenwerking met partners, tevens volop in op leefbaarheidsvraagstukken en de ongedeelde stad met gemengde wijken. Om bij te dragen aan deze ongedeelde stad realiseert Nijestee ook woningen voor het middensegment. Tot op heden is dit gefinancierd met eigen middelen. Voor de investeringsopgave in de middenhuur in de prognoseperiode dienen ongeborgde leningen te worden aangetrokken. Hiermee heeft Nijestee nog geen ervaring.

Volkshuisvestelijk belang

U heeft aangegeven dat in de nieuwe MJB (ten opzichte van de MJB 2023) zowel de nieuwbouwambities als de verduurzaming worden getemporeerd. Enerzijds vanwege de beperktere financiële ruimte door stijgende kosten, anderzijds door in de eerste vijf jaar enkel nog projecten op te nemen met een redelijke mate van haalbaarheid. Belangrijkste voorwaarde hiervoor is de beschikbaarheid van locaties. Voor de komende vijf jaar zijn met de gemeente inmiddels afspraken gemaakt over te realiseren woningen in uitbreidingsgebieden van de stad.

De afgelopen jaren heeft Nijestee al fors geïnvesteerd in nieuwbouwwoningen. Met een realisatiegraad over de afgelopen drie jaar ruim boven de 100% lijkt Nijestee een ambitieus investeringsprogramma ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Corporaties hebben stadsbreed onderling afgestemd welk bod wordt ingebracht. Inmiddels stemmen assetmanagers ook vaker onderling af, met name om op wijkniveau de behoeften in kaart te brengen. Er is nog geen integraal gebiedsplan waarin gezamenlijk naar de opgave wordt gekeken, maar eerste stappen worden hierin wel gemaakt.

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 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.

Het uitsluitend opnemen van projecten met een redelijke mate van haalbaarheid maakt de nieuwe meerjarenbegroting van Nijestee realistischer. Uw (des)investeringsvoornemens zijn vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden tussentijds gemonitord. In uw jaarverslag zie ik een mooie verantwoording over de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave, waarbij u tevens de relatie legt met de prestatieafspraken. Uw meerjarenbegroting kan nog aan waarde winnen door de relatie met de prestatieafspraken expliciet toe te lichten. Daarmee wordt de governance rondom de prestatieafspraken versterkt.

Organisatie

Al onder uw voorganger was een eerste aangezet gemaakt om als organisatie wendbaarder en flexibeler te worden. Hierbij zijn drie pijlers benoemd welke als leidraad gelden voor de gewenste cultuurverandering. Met uw komst worden nu ook daadwerkelijk stappen hierin gezet. Er is een werkgroep geformeerd om het gehele transformatie traject te begeleiden. Aan de hand van het 7 S model van McKinsey is een projectplan vastgesteld, waarbij voor elke factor doelstellingen en ijkmomenten zijn geformuleerd. Voor wat betreft de 'stijl van management' is gekozen voor een coachende leiderschapstijl, wat volgt uit de keuze om verantwoordelijkheden laag in de organisatie te leggen. Leidinggevenden zullen in de komende periode een leiderschapstraject doorlopen.

Volgend op de cultuurveranderingen wordt de topstructuur ook aangepast. Onlangs is, in samenspraak met directie, de RvC en het MT, besloten verder te gaan als tweehoofdig bestuur, zonder tussenlaag met directeuren. Dit betekent dat er naast u, als voorzitter van het bestuur, een tweede bestuurder wordt geworven.

Naast dit verandertraject wordt ook het koersplan herijkt. U gaf aan dat hiervoor in de afgelopen periode te weinig aandacht was. De vierjaarlijkse herziening was

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 november 2023

Ons Kenmerk
H663313

voorzien voor 2023 en het wordt nu 2024. U heeft ervoor gekozen dit extern te laten begeleiden om uit de traditionele aanpak te stappen, meer uitgedaagd te worden en de discussie met belanghebbenden hierover te voeren. Het visitatierapport over de periode 2018-2021 laat op alle beoordeelde thema's een positief beeld zien met scores tussen de 7 en 9. De onderwerpen waar Nijestee prioriteit aan geeft sluit goed aan bij de aanbevelingen uit de visitatie.

Ik constateer dat Nijestee naast de maatschappelijke opgave ook intern voor een forse uitdaging staat, wat extra inspanning van de organisatie vergt. Voor het tweede kwartaal van 2024 maak ik met u een afspraak om de voortgang te bespreken.

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
22 november 2023

Ons Kenmerk
H663313

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
22 november 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
H663313

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
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Visitatierapport 2022
- 2-maandsrapportage
- RvC evaluatie 2022
- Twee meest recente RvC verslagen