



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0019  
Stichting Intermaris  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 554  
1620 AN Hoorn

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 4 december 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
4 december 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**  
H675299

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het gesprek met u, ██████████

██████████ op 30 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. Onderstaand licht ik op hoofdlijnen mijn beeld uit ons gevoerde gesprek toe.

**Volkshuisvestelijke opgave en financiële haalbaarheid**

Het beeld uit de actuele doorrekeningen voor de komende meerjarenbegroting is dat niet de gehele opgave meer uitvoerbaar is binnen de financiële kaders. De ICR is de knellende factor, binnen een termijn van circa vier jaar komt deze ratio structureel onder de norm van het beoordelingskader Aw/WSW uit. Dit betekent dat u dit jaar genooddaakt bent om keuzes te maken. In eerdere jaren was de financiële positie altijd ruimschoots toereikend om de ambities te kunnen realiseren. Met uw RvC zit u op dezelfde lijn in de volgorde van prioriteiten waar u voor kiest. Verbetering en verduurzaming van de huidige voorraad heeft de hoogste prioriteit. Door de verslechterde economische omstandigheden constateert u echter dat deze opgave niet meer uit de operationele middelen kan worden bekostigd, waar dat in eerdere jaren nog wel het geval was. Het duurzaam bedrijfsmodel komt hiermee onder druk. De afgelopen jaren is er veel energie gestopt in het opstarten van sloop/nieuwbouw activiteiten, het ligt niet voor de hand om hier nu een pas op de plaats mee te maken. Ook uitbreiding van bezit middels nieuwbouw heeft prioriteit. U heeft daarbij echter samen met uw RvC bepaald dat nieuwbouw zich zelf dient te bedruipen. Als dat niet het geval is, wordt er van het project afgezien. De keerzijde die u constateert is dat de hoge huurprijs die voor nieuwbouw gehanteerd dient te worden om het project rendabel te maken, er toe leidt dat nieuwbouw niet langer toegankelijk is voor de huishoudens met lagere inkomens. Mijn indruk is dat u weloverwogen tot keuzes komt tot inzet van uw maatschappelijk vermogen ten behoeve van de volkshuisvesting.

Vanuit het samenwerkingsverband NH Bouwstroom streeft u er naar om de realisatie van nieuwbouw te versnellen. U geeft aan dat door de vroegtijdige betrokkenheid van de gemeenten bij de projecten een grote tijdsbesparing wordt



## 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**  
4 december 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**  
H675299

### 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
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met bestuurder, [REDACTED]

[REDACTED] op 30 oktober 2023