



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0553  
Elkien  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 836  
8440 AV Heerenveen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 8 februari 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

8 februari 2024

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**

H645375

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek en de toezichtgesprekken op 6 juni 2023 op kantoor van Elkien 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.

**Voorafgaande beoordelingen**

In de toezichtbrief van 10 juni 2022 is aangegeven dat de Aw in het toezichtgesprek 2023 onder andere de volgende onderwerpen wil bespreken:

- samenwerking bestuur en MT;
- definitieve portefeuillestrategie;
- relatie met stakeholders en volkshuisvestelijk belang.

In het gesprek van 6 juni 2023 zijn deze onderwerpen besproken. Daar kom ik later in deze brief op terug.

**Bedrijfsmodel**

Met de nieuwe portefeuillestrategie is in principe sprake van een duurzaam bedrijfsmodel. Elkien hanteert daarbij een voorzichtiger financieel kader dan de grenswaarden uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Hiervoor heeft u plausibele argumenten aangegeven. Dit komt met name voort uit de ervaring en opvatting dat extra investeringen in duurzaamheid in principe niet rendabel zijn en daardoor uit de operationele kasstroom gefinancierd moeten worden.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Elkien heeft een tweehoofdig bestuur waarbij de bestuurders elkaar goed aanvullen, zowel op niveau van kennis en competenties als in stijl van opereren en persoonlijkheid. Dat geeft vertrouwen dat er sprake is van goed samenwerkend en stevig bestuur. Dat waardeert de Aw positief maar stelt wel eisen aan benodigde tegenkracht voor dit stevige bestuur, zodat goed afgewogen besluitvorming is gewaarborgd.

Uit de toezichtgesprekken door de Aw in 2022 komt het beeld naar voren dat op niveau RvC-RvB sprake is van een gezonde dynamiek en evenwichtig optreden inzake kracht en tegenkracht. Onder andere doordat het MT op het moment van de toezichtgesprekken in 2022 nog niet compleet was heeft de Aw de relatie bestuur en MT voor het toezichtgesprek 2023 geagendeerd.

Op 6 juni heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de Aw, bestuur Elkien en vijf van de zes MT leden van Elkien. Op basis van dit gesprek heeft de Aw het beeld dat er sprake is van een goede samenwerking tussen bestuur en MT. Rolverdeling en dynamiek tussen bestuur en MT zijn uitgebreid besproken in een aparte heidag. Dit heeft de relatie versterkt en de rolverdeling voor eenieder duidelijker gemaakt. De strategische koers is een verantwoordelijkheid van het bestuur, maar implementatie doen bestuur en MT gezamenlijk. In het gesprek bemerkte de Aw een stevige tegenkracht van het MT als het gaat om zuivere rolduiding. "Operationele zaken behoren bij MT leden en niet bij het bestuur" was een duidelijk signaal vanuit MT dat door bestuur goed begrepen en gewaardeerd werd. Voorbeelden van stevige inhoudelijke discussies tussen bestuur en MT kwamen niet duidelijk in het gesprek naar voren. De Aw heeft uit het gesprek wel de indruk en het vertrouwen gekregen dat het MT, indien noodzakelijk, daartoe in staat is. De ontwikkeling naar gebiedsgericht werken is, ook weer vanuit rolduiding, een voorbeeld van goede samenwerking van Bestuur en MT. Dit is een hele nieuwe structuur met nieuwe functies. Aanleiding voor deze ontwikkeling is stagnatie in de klanttevredenheid. De visie en initiatief komen vanuit bestuur maar structuur en werkwijze zijn met MT en overige medewerkers samen ontwikkeld. Elkien is sinds 1 juni 2023 gestart met de nieuwe werkwijze en heeft de functies opnieuw beschreven. Bestuur treedt op als opdrachtgever. In de eerste fase van de ontwikkeling naar gebiedsgericht werken is de afdeling Wonen 'hervormd' want daar zit de directe relatie met de klant/huurder.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 februari 2024

**Oms Kenmerk**  
H645375

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

De Aw heeft de indruk dat Elkien voldoende acteert vanuit het Volkshuisvestelijk belang maar dit wel bewust koppelt aan de vereisten van een duurzaam bedrijfsmodel. Desgevraagd geeft Elkien aan dat de onlangs herziene en vastgestelde portefeuillestrategie op hoofdlijnen past binnen de Nationale Prestatie Afspraken. Wel is op onderdelen de prioritering aangepast. De 'afbouw' van woningen met EFG labels wordt nu versneld opgepakt. De verduurzaming van het bezit heeft de volle aandacht waarbij Elkien er wel bewust voor kiest om een zo goed mogelijk resultaat op dit punt kosteneffectief te bereiken. Dat betekent bijvoorbeeld niet meer investeren in relatief dure nul-op-de -meter woningen maar wel investeren om voor zoveel mogelijk woningen zeer lage energie labels te realiseren.

Ten aanzien van de energietransitie (van het gas af) loopt Elkien tegen problemen op buiten haar invloedssfeer als het gaat om de aansluiting op (niet gereedkomende) warmtenetten.

Wat betreft de prestatieafspraken met gemeenten probeert Elkien de noodzakelijke wederkerigheid te bereiken door goede relaties te onderhouden met de stakeholders. Via het periodiek uitvoeren van een visitatie light met de stakeholders wordt meer scherpte verkregen over inhoud en betekenis van het bod en ook de verantwoordelijkheden (wederkerigheid) van de overige partijen daarbij.

Elkien geeft aan in haar begrotingscyclus al uit te gaan van realistische plannings. Voor de eerste drie jaren worden in de meerjarenbegroting alleen maar harde projecten opgenomen. In de jaren daarna kunnen wel 'zachtere' projecten worden opgenomen.

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, dan wel de voorgenomen inzet van de corporatie, herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Zoals wij in de gesprekken op 6 juni besproken zijn realistische begrotingen daarbij noodzakelijk om gemaakte prestatieafspraken, dan wel uw op andere wijze gecommuniceerde Volkshuisvestelijke prestaties, goed te kunnen

uitvoeren.

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**  
8 februari 2024

**Ons Kenmerk**  
H645375

## 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**  
8 februari 2024

**Ons Kenmerk**  
H645375

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.

### 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 vervolgspraken, 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
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Portefeuillestrategie