



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1825  
Woonstichting De Kernen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 13  
5320 AA Hedel

Datum 15 februari 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

████████████████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

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.

**Datum**

15 februari 2024

**Ons Kenmerk**

H661963

**Conclusie**

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Het onderdeel rechtmatigheid valt buiten het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Over dit onderdeel ontvangt u jaarlijks een brief. In de brief van 29 november 2023 heeft u de uitkomsten ontvangen van het onderzoek van rechtmatigheid over het verslagjaar 2022. In deze brief is opgenomen dat u niet heeft voldaan aan de norm voor passend toewijzen. Als gevolg daarvan geef ik u een waarschuwing. Ik licht dit hieronder toe.

**Rechtmatigheid**

Uit de gegevens van de dVi 2022 blijkt dat u in het verslagjaar 2022 niet heeft voldaan aan de norm van 95% voor passend toewijzen. U heeft ons hier schriftelijk over geïnformeerd. In uw brief geeft u aan dat de overschrijding is ontstaan bij de toewijzing van een nieuwbouwproject waar via intermediaire verhuur jongeren met een beperking in het autismespectrum zijn gehuisvest. Volgens uw berekening had u in 2022 voor 93% passend toegewezen en is daarmee de norm met 2% overschreden. U stelde in uw brief voor om de overschrijding van 2022 in 2023 te compenseren. Uit een nadere analyse blijkt dat het percentage passende toewijzingen in het verslagjaar 2022 uitkomt op 88,3%, waardoor compensatie bij verhuringen in het volgende jaar niet mogelijk blijkt. Ik constateer dat u niet voldoet aan artikel 46 van de Woningwet en de artikelen 54 tot en met 56 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (hierna BTIV).

**Interventie**

Ik geef u hierbij een waarschuwing in verband met de overtreding ten aanzien van passend toewijzen. Ik verzoek u om intern de wijze van berekening van het percentage passende toewijzingen aan te passen aan de betreffende wet en regelgeving en mij hierover te informeren. Ik ontvang uw reactie graag uiterlijk 15 mei 2024. Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de handhavingsstrategie ILT/Aw onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- U heeft de overtreding zelf geconstateerd en ons hier schriftelijk over geïnformeerd;
- Uit het recente inspectieverleden blijkt geen andere houding dan goedwillend;
- Het betreft één van de primaire werkzaamheden van een woningcorporatie.

Mocht De Kernen geen gevolg geven aan deze waarschuwing, of indien de overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot een bestuurlijke interventie. 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.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance – Besturing**

Op 7 februari 2024 heb ik met u en [REDACTED] gesproken. In het gesprek gaf u aan dat uw organisatie is ingericht om zoveel mogelijk te werken vanuit de strategie. Alle keuzes en beslissingen zijn daartoe te herleiden. Het effect is dat er een grote betrokkenheid is bij het personeel om de strategische doelstellingen te realiseren. Ook risicomanagement is gekoppeld aan de strategische doelen en geïntegreerd in de organisatie. Vanuit de PDCA cyclus wordt er tussentijds gerapporteerd over de voortgang en tijdig bijgestuurd indien noodzakelijk.

**Datum**  
15 februari 2024

**Ons Kenmerk**  
H661963

Door De Kernen is veel bewonersparticipatie georganiseerd, door middel van bewonerscommissies, klantenpanels en dorpsraden. De samenwerking met de huurdersorganisatie verloopt goed. Zij worden betrokken in het proces rondom de strategievorming en ook bij de werving van nieuwe leden voor de RvC.

### **Governance – Volkshuisvestelijk belang**

U gaf aan dat momenteel de netcongestie een grote beperking vormt bij de ontwikkeling van nieuwbouw. De Kernen wil graag zijn bijdrage leveren aan de opgave vanuit de NPA en die is vertaald naar lokale opgaven. De financiële middelen zijn hiervoor toereikend, u loopt echter tegen het maximum van de netcapaciteit aan. Hierover wordt veelvuldig overlegd met netbeheerders. De realisatiegraad over 2023 kwam uit op 77,5%, dit hangt samen met het realistisch begroten door De Kernen. De netcongestie kan de realisatie van de begroting de komende jaren onder druk zetten. Als nieuwbouw hierdoor minder mogelijk wordt, schakelt De Kernen over op intensivering van investeringen in huidig bezit. Die switch is al ingerekend in de meerjarenbegroting 2024-2033. Maar ook bij verduurzaming kan dan vaak niet de ideale oplossing gekozen worden. U gaf aan dan regelmatig cv ketels niet te vervangen voor duurzamere oplossingen (hybride ketels of warmtepompen) door de beperking in mogelijkheden van de capaciteit van elektra. Daarnaast ziet u de ontwikkelingen in 'Wonen en Zorg' als belangrijk aandachtspunt voor de komende tijd. Er wordt met veel zorgpartijen gesproken over hoe een goede combinatie van wonen en zorg kan worden gerealiseerd.

Ik constateer dat de huidige ontwikkelingen momenteel veel uitdagingen kennen, maar ik heb er vertrouwen in dat u met de organisatie zorgvuldige afwegingen maakt, gericht op het leveren van een maatschappelijke meerwaarde.

### **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,

[REDACTED]

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

### 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**  
15 februari 2024

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**  
H661963

### 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 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan