



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2090
Woonstichting De Zes Kernen
t.a.v. het bestuur
Gemeenlandsedijk Zuid 12 a
3216 AH Abbenbroek

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 6 maart 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

6 maart 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. Daarnaast hebben wij op 7 februari gesproken met ██████████ en de Raad van Commissarissen (RvC).

Ons Kenmerk

H692352

Conclusie

Op basis van dit onderzoek 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 treft u een korte weergave aan van – een aantal – onderwerpen die op 7 februari 2024 aan bod zijn gekomen.

Onlangs is woningstichting De Zes Kernen gevisiteerd. De uitkomsten daarvan reflecteren de grote betrokkenheid van de organisatie bij de kernen, met zeer hoge scores door belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties, de mate van invloed op het beleid en de communicatie. De visitatiecommissie noemt specifiek de overname van (voormalig) Vestia bezit in Zwartewaal en de kernbezoeken georganiseerd door de huurdersorganisatie als plusplunten. Ik complimenteer u en alle medewerkers van De Zes Kernen met dit mooie visitatierapport.

Voorgaande beoordelingen

In 2023 was uw toegelaten instelling gedeprioriteerd, wat betekent dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden en toezichtbrief 2023 is opgesteld. Wel heeft de Aw zich op 6 juli 2023 door uw bestuurder laten informeren over actuele zaken die bij De Zes Kernen speelden.

Op 7 juli 2022 heeft u de toezichtbrief 2022 ontvangen, waarin u het volgende gevraagd wordt:

Gelet op de diversiteit aan volkshuisvestelijke opgaven in de verschillende dorpskernen verzoekt de AW om haar periodiek te blijven informeren over de voortgang die door De Zes Kernen in de komende periode qua realisatie van haar ambities volkshuisvestelijk wordt geboekt. Daarbij verwacht zij ook antwoord te krijgen op haar vraag: hoe wordt, eventueel in samenwerking met andere corporaties, zoveel als mogelijk, gerealiseerd dat de kwaliteit van de resterende sociale huurwoningen in Zwartewaal en daarmee de leefbaarheid niet verder achteruitgaat in verhouding met het bezit dat wordt overgenomen door De Zes Kernen?

Tijdens ons bezoek op 6 juli 2023 en ons recente bezoek heeft u ons geïnformeerd over de voortgang van projecten en uw volkshuisvestelijke ambities. De resterende sociale huurwoningen in Zwartewaal zijn overgenomen door Ressor Wonen, waarbij De Zes Kernen een aantal overwegingen had om deze keer hier niet aan deel te nemen. Doordat Ressor het resterende bezit overneemt, is achteruitgang van deze woningen voorkomen. Wat ons betreft, is de afspraak hiermee afgehandeld.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De toezichtbrief 2022 noemt ook nog dat er een schaa sprong in strategische- en uitvoeringskracht van de organisatie nodig is, vanwege verschillende externe en interne ontwikkelingen. De uitdaging wordt (h)erkend en opgepakt.

Datum
6 maart 2024

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

De Zes Kernen heeft een ervaren en betrokken bestuurder. Het visitatie rapport noemt ook dat het bestuur een belangrijke functie heeft als boegbeeld van de organisatie. In de kernen wordt die zichtbaarheid van de directeur-bestuurder gewaardeerd. Daarin zit ook een nadeel volgens de visitatiecommissie, omdat het de kwetsbaarheid van de organisatie versterkt. Met het aanstaande pensioen van de bestuurder in 2025 is dit een relevante zorg, waar bestuur en RvC nu al over nadenken. Dan gaat het vooral ook om hoe de strategische kracht in de organisatie kan worden geborgd en versterkt.

Ons Kenmerk
H692352

Zoals al in de vorige toezichtbrief van de Aw verwoordt, vergroten interne en externe ontwikkelingen de kwetsbaarheid van De Zes Kernen. Als kleine(re) corporatie is niet alleen schaalvergroting van de gemeentes, maar ook het vinden van (kwalitatief goed) personeel een uitdaging. Een andere uitdaging voor kleine(re) corporaties is het blijven voldoen aan wet en regelgeving. De Zes Kernen heeft in 2023 onderzocht hoe de strategische samenwerking met Ressor te intensiveren, waaruit bleek dat een juridische fusie in ieder geval niet haalbaar is. De redenen voor dit onderzoek, zoals hierboven beschreven, zijn hiermee niet verdwenen. Het bestuur en RvC van De Zes Kernen geven aan hier blijvende aandacht voor te hebben. De Zes Kernen hoeft niet alle expertise zelf in huis te hebben, maar kan deze met andere corporaties delen. Net als het bestuur ziet de Aw ziet hier nog wel kansen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

In dit kader heb ik tijdens mijn bureauonderzoek uw nieuwe meerjarenbegroting (MJB) 2024-2028 bekeken. U geeft aan deze begroting op gesteld te hebben in lijn met de leidraad MJB en dPi 2023 van de Aw. Zo heeft u een aantal projecten die onrealistisch waren uit de MJB gehaald alsook een aantal scenario's opgenomen. Dit vind ik een positieve ontwikkeling. Wel heb ik een paar adviezen om uw volgende begroting nog beter te maken.

Met de vier scenario's bent u dichtbij de realiteit gebleven, maar daardoor verliezen deze scenario's helaas ook aan zeggingskracht. Een van de scenario's betreft bijvoorbeeld dat de huurverhoging niet 5,1% is, zoals verwacht bij de bekendmaking van de parameters, maar 5,3% zoals later in het jaar bleek. Dit scenario toont vervolgens aan dat de ICR in dit geval stijgt met 0,01 gedurende de begrotingsperiode. Het doel van de Aw met scenario's is dat het informatie oplevert om tijdig bij te kunnen sturen als er gebeurtenissen voordoen met grotere impact. Een van de andere uitgewerkte scenario's, waarbij u de Q4 renteverwachting van Ortec Finance doorrekent voor het effect op de ICR, is

daarmee nuttiger. De Aw begrijpt dat voor een corporatie met de omvang als De Zes Kernen het niet haalbaar is om uitgebreide simulaties te maken. Wij geven u in overweging om wel een scenario toe te voegen waarin (verdere) stijging van de bouwkosten is toegepast, evenals een scenario waarin de uitgewerkte scenario's worden gecombineerd. Verder is positief is dat u de verschillende bijsturingsmogelijkheden al in kaart heeft gebracht, waarbij ook een rangorde in de activiteiten is aangebracht. U zou nog kunnen onderzoeken wat het effect is van deze maatregelen op de financiële normen, zodat u weet welke maatregel wanneer ingezet moet worden.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 maart 2024

Ons Kenmerk
H692352

Uit de MJB blijkt dat u een interne norm van 1,6 voor de ICR en 75% voor de LTV hanteert. Gedurende de begrotingsperiode blijft u daar boven c.q. onder, hoewel u deze wel steeds meer nadert. Gezien de opgave, gestegen kosten en uw volkshuisvestelijke inspanningen is dat niet meer dan logisch. Het is verstandig om deze buffer explicieter te vermelden evenals uw overwegingen hiervoor, zodat uw belanghebbenden hier kennis van kunnen nemen.

De Aw berekent de gemiddelde realisatie van nieuwbouw over drie jaar ten op zichte van de voorafgaande begroting. Dit vanuit de gedachte dat de projecten in de eerste drie begrotingsjaren redelijk hard dienen te zijn. Voor de dPi2018 kijken wij dus naar de dVi 2019, dVi 2020 en dVi 2021 en zo schuift dit telkens een jaar op. De Zes Kernen heeft de afgelopen jaren 84% (dPi 2018), 91% (dPi 2019) en 55% (dPi 2020) gerealiseerd. Het gemiddelde daar weer van is 77%, waarmee de realisatiegraad De Zes Kernen boven het gemiddelde van de sector ligt. Voor een kleine corporatie, die extra gevoelig is voor fluctuaties in projecten/aantallen, is dit een mooie prestatie. Ook de nieuwe toevoeging in relatie tot de voorraad is hoger dan het gemiddelde van de sector. U heeft wel in de huidige MJB een tweetal herstructureringsprojecten opgenomen in 2025 en 2026 die nog in de begin fase zitten. U heeft mij hierover een toelichting gegeven en hoewel het vergunningstraject (RO) al loopt, acht ik dit toch een optimistische planning. Het is daarom belangrijk om wel een vinger aan de pols te houden bij deze projecten. Uw ervaring en historische realisatie geeft mij het vertrouwen dat u dit ook lukt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

De accountant heeft een aantal adviezen gegeven om de interne beheersing verder te verbeteren. Tijdens ons bezoek heeft u toegelicht wat De Zes Kernen al doet en welke vervolgacties zij neemt. Ik heb er vertrouwen in dat hiermee voldoende wordt gedaan om de situatie te verbeteren en dat dit voor de accountant bij de volgende controle zal blijken. Daarmee blijf ik voldoende op de hoogte van de voortgang op 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,

INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



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
6 maart 2024

Ons Kenmerk
H692352

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 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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Zelfevaluatie en laatste notulen van de RvC