



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0295
Woningbouwvereniging De Sleutels
t.a.v. het bestuur
Postbus 1041
2302 BA Leiden

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 6 januari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

6 januari 2025

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

H705294

Op 20 november 2024 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met ██████████ en ██████████ en vervolgens met ██████████ en ██████████

Namens de Aw waren ondergetekende en ██████████ aanwezig. Centraal in deze gesprekken stonden de opgave in het werkgebied, de ontwikkelingen in de interne organisatie, het dossier De Horsten en nadere kennismaking met de RvC.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Wel benoem ik een aantal aandachtspunten.

Aandachtspunten

Een eerste aandachtspunt betreft de voortgaande organisatieontwikkeling, welke ondersteunend is aan en een belangrijke voorwaarde voor de beheerste uitvoering van de volkshuisvestelijke inspanningen waarvoor De Sleutels aan de lat staat. In 2025 spreek ik hierover graag met u verder. Daarnaast benoem ik onder Volkshuisvestelijk belang een aandachtspunt ten aanzien van de verantwoording over de prestatieafspraken.

Afspraken

- Tijdens het gesprek gaf u aan te werken aan het nieuwe ondernemingsplan. Graag ontvang ik dit ondernemingsplan zodra dit gereed is.
- 3-maandelijks informeert u mij over de voortgang inzake de casus De Horsten tot afronding van deze casus.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2023 en de toezichtbrief inzake casus De Horsten zijn diverse toezichtafspraken gemaakt. De toezichtafspraken in de toezichtbrief 2023 zijn allen opgevolgd. De specifieke toezichtafspraken inzake casus De Horsten zijn eveneens opgevolgd of lopend. In het onderdeel Rechtmatigheid ga ik in op de wijze van opvolging van de afspraken inzake casus De Horsten.

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 zijn tijdens de gesprekken uw ambities, de prestatieafspraken en de verantwoording hierover besproken.

Ambitie

Waar De Sleutels in voorgaande jaren vooral een beherende rol speelde, maakt zij nu de stap naar een ontwikkelende corporatie. In de realisatiecijfers van 2023 is dit nog niet terug te zien, echter in de door u toegezonden T2-tertiaalrapportage 2024 verwacht u een groot aandeel van de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verbetering in 2024 te kunnen realiseren (84%). Uw nieuwbouwambities heeft u wel deels moeten bijstellen door structureel grotere uitgaven aan planmatig onderhoud. Daardoor hoopt u op termijn te kunnen besparen op reparatieonderhoud.

Prestatieafspraken

In het visitatierapport 2023 werd u geadviseerd de prestatieafspraken meer SMART en wederkerig te maken. U verwacht voor medio 2025 prestatieafspraken met de gemeente Leiden op te stellen: een mooi moment om het advies uit de visitatie vorm te geven en zo meer sturing en houvast te bieden voor de nieuwbouw- en duurzaamheidsambities.

In het jaarverslag 2023 legt u helder en duidelijk verantwoording af over de door De Sleutels gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties. Daarbij zou deze nog verder aan kracht kunnen winnen door deze prestaties tevens af te zetten tegen de prestatieafspraken met daarbij aandacht voor de knelpunten en verbeterpunten die u bij de uitvoering van de prestatieafspraken tegenkomt. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus over de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. De verantwoording hierover in toekomstige jaarverslagen beschouwt de Aw daarmee als aandachtspunt.

Rechtmatigheid

In de toezichtbrief van 9 april 2024 heb ik u een waarschuwing gegeven in verband met de overtreding in relatie tot de casus De Horsten. Om herhaling te voorkomen heb ik u gevraagd een aantal acties uit te voeren. Onderstaand ga ik in op de opvolging hiervan.

- De uitgaven worden gevolgd totdat het project is afgerond. Tot nu toe blijven de uitgaven voor het deel van de particuliere eigenaren binnen het in de toezichtbrief vermelde maximum van € 2.823.372 en u verwacht dat deze bij afronding van het project in 2025 ook ruim binnen dit maximum blijven;
- De gevraagde analyse is uitgevoerd met aandacht voor de Lessons Learned;
- In een plan van aanpak zijn de maatregelen vastgelegd en uitgezet in de tijd. In het eerste kwartaal van 2025 verwacht u een aantal nog openstaande actiepunten uit het plan van aanpak te kunnen afronden. 3-maandelijks informeert u mij over de voortgang tot afronding van deze casus.
- De gevraagde inventarisatie is uitgevoerd voor de VvE's. Twee casussen worden hieronder specifiek benoemd:
 - Casus De Lepelaar betreft schriftelijke afspraken die zijn vastgelegd vóór ingang Herziane Woningwet per 01-07-15;
 - Casus 2 betreft het in het verleden uitgesproken voornemen van De Sleutels om de meerkosten inzake de vervanging van asbest standleidingen te dragen voor particuliere eigenaren. Deze afspraken zijn, voor zover De Sleutels nu weet, niet extern gecommuniceerd en tot nu toe zijn er ook geen kosten voor rekening van De Sleutels genomen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 januari 2025

Ons Kenmerk
H705294

Daarbij is afgesproken dat De Sleutels dit nog verder onderzoekt.
De Sleutels kan en mag deze kosten ook niet dragen. U bent dit ook niet voornemens.

- De rapportages inzake voortgang van het dossier zijn tijdig aangeleverd en voldoen aan de verwachtingen.

Tenslotte heeft u aangegeven dat er mogelijk fiscale voordelen zijn te behalen in relatie tot de casus De Horsten welke de kosten verder kunnen drukken. Graag word ik geïnformeerd zodra u een definitief antwoord hierin heeft.

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
6 januari 2025

Ons Kenmerk
H705294

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

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 vervolgafspraken, 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
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- dVi gegevens 2023
- Gedragscode, protocol en meldingsregeling
- Notitie De remweg en de financiële kaders
- Toezichtvisie

Casus De Horsten:

- Analyse / Lessons Learned
- Stappenplan en realisatie
- Financiële overzichten
- Brief De Lepelaar

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 januari 2025

Ons Kenmerk
H705294