



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1968  
Stichting Idealis  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 18  
6700 AA Wageningen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 29 januari 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

Geacht bestuur,

**Datum**

29 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**

H705178

Verder hebben mijn collega [REDACTED] en ik op 15 januari 2025 een prettig gesprek met u gehad. In dit gesprek hebben we een aantal inhoudelijke onderwerpen besproken en onze verwachtingen over en weer uitgesproken.

**Conclusie**

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u.

**Voorgaande beoordelingen**

De laatste toezichtbrief van 14 juni 2021 liet op alle onderdelen van het beoordelingskader een lage risico inschatting zien. Er zijn toen geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken met u gemaakt.

**Bedrijfsmodel**

In uw meerjarenbegroting 2025 – 2034 beschrijft u dat u deelgenomen heeft aan een pilot om uw bedrijfsmodel te analyseren met behulp van het door Finance Ideas ontwikkelde DrieCompartimentenModel. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een duurzaam bedrijfsmodel. Met name de jaren 2026, 2028 en 2034 laten een behoorlijk negatief saldo zien. Toch geeft u aan zich geen zorgen te maken. Deels omdat u dit accepteert vanuit uw financieringsstrategie / visie op vermogens, deels omdat bijvoorbeeld met het uitstellen van een renovatie in meerdere jaren een positief instandhoudingssaldo kan worden bereikt.

Ik vind het positief dat u deelneemt aan dit soort pilots. Met nieuwe inzichten over de consequenties van gemaakte keuzes voorkomt u verrassingen. Ik vertrouw erop dat u de vinger aan de pols houdt en waar nodig tijdig bijstuurt.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Goed bestuur vraagt om een kritische omgeving die tegenkracht kan bieden en de kwaliteit van de besluitvorming kan vergroten. U gaf tijdens ons gesprek aan voldoende tegenkracht te ervaren van uw personeel en uw Raad van Commissarissen. Wel mist u momenteel gevraagd en ongevraagd advies vanuit een onafhankelijke controlfunctie. Het blijkt, zo gaf u aan, niet eenvoudig om voor de vacature een geschikte kandidaat te werven. Ik vind het positief dat u in de

tussentijd daarom een extern bureau ingehuurd heeft voor een onafhankelijke toets op stukken over financieel beleid en beheer.

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

U toont een enorme ambitie als het gaat om renovaties en investeringen. Tot en met 2034 wilt u circa €340 miljoen investeren. Dat is meer dan de huidige marktwaarde van uw vastgoed. U doet dit vanuit een solide financiële positie, waarbij de leningenportefeuille met ongeveer €200 miljoen stijgt. Belangrijk uitgangspunt hierbij is uw Strategisch Voorraad Beleid dat in 2024 opnieuw is vastgesteld en waarin uw laatste inzichten in bouw- en verduurzamingskosten, de verduurzamingsopgave en de ontwikkelingen van de wensportefeuille verwerkt zijn.

De hoge realisatiegraad in de achterliggende jaren, meer dan 100%, schiept hoge verwachtingen voor de toekomst. Uw goede relatie met de gemeente Wageningen en de Wageningen University & Research draagt bij aan het maken realistische inschattingen en prestatieafspraken. Zo gaf u aan 10% van de prestatieafspraken 2023 – 2026 al gerealiseerd te hebben en iets meer dan 70% gestart te zijn.

U gaf aan dat renovaties voor uw organisatie (nog) grotere uitdagingen betekenen dan uitbestede nieuwbouwprojecten. Ik geef u in overweging mee hier tijdig op te anticiperen door inzichtelijk te maken welke (aanvullende) capaciteit of kwaliteit u daar mogelijk voor nodig heeft.

In uw ambitie zijn de opgaven die voortvloeien uit de Nationale prestatieafspraken (NPA) opgenomen, al wordt het streven van het NPA om eind 2028 alle EFG-labels uit te faseren niet helemaal gehaald. Van circa 60 eenheden worden de EFG-labels uiterlijk in 2032 uit gefaseerd. U gaf daarbij aan dat praktische overwegingen doorslaggevend zijn. Zo pakt u bijvoorbeeld die ene hoekkamer met een laag label pas aan als de hele verdieping wordt aangepakt. Ik kan mij vinden in dergelijke praktische overwegingen. Zeker als het uitgangspunt om uit te faseren overeind blijft en het om beperkte aantallen gaat zoals nu het geval is.

### **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 /SENIOR INSPECTEUR / COORDINEREND SPECIALISTISCH  
INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

\_\_\_\_\_

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705178

## 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:

- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Jaarverslag 2023
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- dVi gegevens 2023
- Prestatieafspraken 2023 – 2026
- Jaarrekening 2023
- Gesprek met bestuurder op 15 januari 2025

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705178