



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1638
Stichting Accolade
t.a.v. het bestuur
Postbus 341
8440 AH Heerenveen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 12 december 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

█

Geacht bestuur,

Datum

12 december 2024

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief 2024 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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit de gesprekken op 30 september en 4 november 2024 betrokken.

Ons Kenmerk

H705291

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak. Wel leg ik u een interventie op in verband met het overtreden van de Woningwet. Hieronder volgt een toelichting op de interventie en enkele andere onderdelen.

Waarschuwing

In de jaarstukken 2023, d.d. 5 juni 2024, heeft Accolade het volgende opgenomen: 'In samenspraak met de gemeente pasten we maatwerk toe. Wij droegen daaraan bij door kwijtschelding van de eerste verhuurnota. Zo had de huurder vanwege zijn financiële situatie geen dubbele huur.'

Ik heb er begrip voor dat u naar mogelijkheden zoekt om maatwerk te bieden aan uw huurders. Het kwijtschelden vooraf van de eerste verhuurnota is echter een schenking en op grond van artikel 45 tweede lid van de Woningwet (Ww), zoals nader uitgewerkt in artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), niet toegestaan. Op grond daarvan moet ik tot handhaving overgaan.

Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de handhavingsstrategie ILT/Aw onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Er is sprake van een wettelijke overtreding;
- De overtreding is niet bedoeld;
- De financiële schade is beperkt;
- Herstel van de overtreding door de verstrekte bijdrage bij de betreffende huurder terug te vorderen acht ik onredelijk;

Dit overwegende geef ik u hierbij een waarschuwing inhoudende dat u uw beleid bijstelt zodat bovengenoemde variant van maatwerk niet meer wordt toepast. U dient mij binnen 2 maanden een bevestiging te sturen van het bijgestelde beleid. Ik heb met u de mogelijkheden daartoe besproken die binnen de kaders van de Woningwet mogelijk zijn, zoals huurgewenning of huurkorting. Mocht Accolade 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

Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
H705291

Bedrijfsmodel

U werkt momenteel aan de actualisatie van uw portefeuillestrategie. In het proces voor de nieuwe portefeuillestrategie heeft u verschillende stakeholders betrokken. De vaststelling van de portefeuillestrategie is gepland voor eind 2024.

Om adequaat integraal te kunnen sturen op uw vastgoed is uw bezit gecategoriseerd naar de verwachte exploitatietermijn (lang, middellang en kort). Tevens is de kwaliteit van het bezit inzichtelijk. Op grond van deze informatie zijn de verwachte kosten voor onderhoud en verduurzaming langjarig doorgerekend in de begroting. Ik juich deze verbetering toe en ga ervan uit dat dit bijdraagt aan een meer integrale sturing en verbeterde executiekracht.

Governance – besturing - Kwaliteit bestuur

Er is sprake van een twee hoofdig bestuur met een zevenhoofdig MT. Hier heeft u bewust voor gekozen, het bevordert het integraal bespreken van vraagstukken en het stimuleert afdelingen om meer met elkaar samen te werken. Daarbij is volgens u voldoende ruimte voor kracht en tegenkracht. Een groot MT heeft zowel voordelen en aandachtspunten. Zo bestaat het risico dat niet iedereen aan bod komt en kan dit ten koste gaan van de efficiëntie. Ik verzoek u daar blijvend aandacht voor te houden.

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 2023 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (inclusief scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Tijdens ons gesprek is gesproken over het realistisch begroten. Om meer realistisch te begroten heeft u extern kennis opgehaald, neemt u alleen projecten met een investeringsbeslissing op in de meerjarenbegroting en gebruikt een methodische benadering om tot een realistische tijdsschatting te komen. Uw gemiddelde realisatiegraad ten aanzien van nieuwbouw over de periode 2021 tot en met 2023 bedraagt 79,2%.

Uw jaarverslag 2023 bevat als bijlage een overzicht van de gerealiseerde prestatieafspraken 2023. Een nadere toelichting op het verschil tussen bod en realisatie, de knelpunten en verbeteringen, per gemeente ontbreekt. Ik verzoek u hiermee rekening te houden bij het opstellen van uw volgende meerjarenbegroting/jaarverslag.

Casus Sneek

Voorafgaand aan ons gesprek is meermaals met een afvaardiging van Accolade gesproken over de casus Sneek. U wilt het pand verkopen aan een geïnteresseerde echter bent u op grond van de wet gehouden aan een aanbiedingsplicht. Zoals beschreven in de beleidsregels heeft de wetgever op dit punt mogelijkheden om gebruik te maken van discretionaire ruimte. Ik ga ervan uit dat u dit meeneemt in het proces.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
12 december 2024

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Ons Kenmerk
H705291

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
H705291

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
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- dVi gegevens 2023
- Portefeuillestrategie