



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0003
Wonen Noordwest Friesland
t.a.v. het bestuur
Postbus 26
9076 ZN St.-Annaparochie

Datum 18 februari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2025

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

18 februari 2025

Ons Kenmerk

H770818

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.

Verder heb ik, samen met mijn collega, op 3 oktober 2024 een gesprek met u gevoerd waarbij we ook een rondgang langs een deel van uw bezit hebben gemaakt. Op 16 januari 2025 heb ik, samen met mijn collega, opnieuw een gesprek met u gevoerd. Bij dit laatste gesprek waren ██████████ ook aanwezig.

Conclusie

Wonen Noordwest Friesland is met bijna 4.000 woningen, verdeeld over 39 dorpen actief in de gemeente Leeuwarden, Noardeast-Fryslân en Waadhoeke. U werkt via de Vereniging Friese Woningcorporaties in gezamenlijkheid met de andere Friese corporaties aan het in kaart brengen van de opgave en middelen in de regio. U heeft het ambitieniveau de afgelopen jaren opgevoerd en u heeft zich in de periode 2025-2029 ten doel gesteld om 211 nieuwbouwwoningen te realiseren. Ook bent u voornemens om fors te investeren in de verduurzaming van uw bezit. Verder heeft u de afgelopen jaren hard gewerkt om de interne organisatie verder te professionaliseren.

Het door mij uitgevoerde 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 gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. In de voorliggende brief heb ik wel zes overige afspraken opgenomen. Voor de overzichtelijkheid vat ik deze overige afspraken onderstaand samen:

- Ik verzoek u mij een afschrift van het nieuwe ondernemingsplan toe te sturen wanneer dit is vastgesteld;
- U beziet welke maatregelen u kunt treffen om de realisatiegraad te verbeteren;
- U besteedt aandacht aan de bevindingen van uw accountant rondom de frauderisicoanalyse en de 'Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties' die de Aw op 17 september 2024 heeft gepubliceerd;
- Ik verzoek u mij een afschrift van de nieuwe integriteitscode toe te sturen zodra deze is vastgesteld;
- U besteedt aandacht aan de voorspelbaarheid van de data en aan de beheerskosten in de niet DAEB-tak;
- U houdt mij op de hoogte over de afwikkeling van de casus inzake de Skeelerbaan in St.-Annaparochie.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 9 mei 2023 zijn geen toezichtafspraken opgenomen.

Financiële continuïteit

Op grond van de dPi 2025-2029 voldoet Wonen Noordwest Friesland aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. U constateert in de meerjarenbegroting wel dat de ICR in de toekomst de knellende factor is voor Wonen Noordwest Friesland. Dit volgt uit de toename van de rentelasten als gevolg van de stijging van de leningenportefeuille (zie ook onderstaand in de paragraaf 'Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang') en daarnaast ook uit de gestegen onderhoudslasten. U heeft echter aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing mocht dat noodzakelijk zijn om in de toekomst aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 februari 2025

Ons Kenmerk
H770818

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Voornemens in de meerjarenbegroting

Wonen Noordwest Friesland werkt via de Vereniging Friese Woningcorporaties in gezamenlijkheid met de andere Friese corporaties aan het in kaart brengen van de opgave en middelen in de regio. Vooruitlopend op de uitkomsten daarvan zit u niet stil. U heeft in uw ondernemingsplan onder meer de beschikbaarheid van voldoende woningen en de kwaliteit en duurzaamheid van uw bezit als strategische speerpunten geformuleerd. In de periode 2025-2029 heeft u zich ten doel gesteld om 211 nieuwbouwwoningen te realiseren. Ook bent u voornemens om meer dan 1.600 woningen te voorzien van zonnepanelen en om eind 2027 geen woningen meer met een E, F, of G-label te bezitten. U verwacht voor deze doelstellingen meer dan € 200 miljoen externe financiering nodig te hebben. U voert dit jaar een evaluatie uit op het ondernemingsplan en verwacht volgend jaar het nieuwe ondernemingsplan op te stellen. Ik verzoek u mij een afschrift van het nieuwe ondernemingsplan toe te sturen wanneer dit is vastgesteld.

Realisatiegraad

Ik vraag uw aandacht voor de relatief lage realisatiegraad van Wonen Noordwest Friesland zoals deze voortvloeit uit de door u ingediende dPi en dVi in de afgelopen drie jaar. Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen drie jaar is 41% tegenover een sectorgemiddelde van 53%. De mate waarin u uw voornemens realiseert, is dus een aandachtspunt. U heeft aangegeven dat de belangrijkste oorzaken voor de lage realisatiegraad zijn: instemming door huurders, vergunningstrajecten door de gemeente, flora- en faunawetgeving en nutsbedrijven die afspraken over de planning niet nakomen. Ik spreek met u af dat u beziet welke maatregelen u kunt treffen om de realisatiegraad te verbeteren.

Informatie over de prestatieafspraken in de meerjarenbegroting

De Aw heeft in de afgelopen periode aandacht gevraagd voor de informatie over de prestatieafspraken in de meerjarenbegroting, zie in dit kader de brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de leidraad meerjarenbegroting en dPi2024. U heeft in de laatste meerjarenbegroting zichtbaar aandacht besteed aan deze leidraad. Tegelijkertijd geeft u in de meerjarenbegroting aan dat het voor u nog zoeken is naar een goede invulling hiervan. U geeft onder meer aan dat onderwerpen uit de Nationale prestatieafspraken niet altijd zijn opgenomen in de lokale prestatieafspraken. U ziet de afgelopen begrotingsronde als de start van een proces om dit alles concreter en explicieter te maken. Het gaat daarbij ook om het verbeteren van de kwaliteit van de lokale prestatieafspraken. Daarmee werkt u toe naar een meer complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. Dit is een positieve ontwikkeling.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Uw accountant geeft in de managementletter van 18 november 2024 aan geen ernstige tekortkomingen in de interne beheersing bij Wonen Noordwest Friesland geconstateerd te hebben. Uw accountant geeft ook aan dat Wonen Noordwest Friesland stappen zet om de organisatie verder te professionaliseren. Het is verder positief dat u [REDACTED] heeft aangesteld, ondanks dat dit gezien de omvang van uw corporatie op grond van de Woningwet niet meer verplicht is. De accountant merkt in de managementletter wel op dat de interne controles in het door de RvC vastgestelde controleplan in 2024 niet volledig zijn uitgevoerd. U heeft aangegeven dit punt op te pakken door de interne controles in 2025 meer prioriteit te geven.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 februari 2025

Ons Kenmerk
H770818

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

De accountant merkt in de managementletter ten aanzien van de frauderisicoanalyse op dat Wonen Noordwest Friesland relevante beheersmaatregelen concreter kan uitwerken. Uw accountant vraagt ook aandacht voor de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties" die de Aw op 17 september 2024 heeft gepubliceerd en constateert dat u in dit kader tot op heden geen aanvullende maatregelen heeft getroffen. Ik vraag uw aandacht voor de bevindingen van uw accountant rondom de frauderisicoanalyse en de handreiking van de Aw. Bij ons gesprek op 16 januari 2025 hebben we verder gesproken over het proces dat u doorloopt om de integriteitscode uit 2017 te actualiseren. Ik verzoek u mij een afschrift van de nieuwe integriteitscode toe te sturen zodra deze is vastgesteld.

Sturing en beheersing - Governance signalen

Voorspelbaarheid data

Op basis van uw opgave in de dPi in de afgelopen jaren is sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom van de niet DAEB-tak. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan de Aw het oordeel over de financiële continuïteit vaststelt, minder betrouwbaar zijn. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar en verder is uw niet DAEB-tak relatief klein. Tegelijkertijd is het wenselijk om tot verdere stabilisering te komen. Ik spreek met u af dat u aandacht besteedt aan de voorspelbaarheid van uw data.

Beheerskosten

Op basis van de ingediende dPi-gegevens is er bij Wonen Noordwest Friesland sprake van relatief hoge beheerskosten in de niet DAEB-tak. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn plausibel en verder is uw niet DAEB-tak relatief klein. Tegelijkertijd is het wenselijk om nog eens naar de kostentoe rekening te kijken en te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de beheerskosten in de niet DAEB-tak meer in lijn met het sectorniveau te krijgen.

Rechtmatigheid

Wonen Noordwest Friesland is in 2005 verplichtingen aangegaan richting de gemeente inzake het beheer en onderhoud van de Skeelerbaan in St.-Annaparochie. Bij ons overleg op 16 januari 2025 hebben we gesproken over de vraag hoe deze verplichtingen zich verhouden tot de wettelijke bepalingen over het werkdomein van corporaties op grond van de Woningwet in 2005 en in 2025. U heeft aangegeven in nader overleg met de gemeente te zullen treden om deze casus op te lossen. Ik spreek met u af dat u mij op de hoogte houdt van de afwikkeling.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 februari 2025

Ons Kenmerk
H770818

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2025

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
18 februari 2025

Ons Kenmerk
H770818

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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

- dVi gegevens 2023;
- dPi gegevens 2024;
- Jaarverslag 2023;
- Managementletter d.d. 18 november 2024 ;
- Accountantsverslag d.d. 24 juni 2024;
- Meerjarenbegroting 2025 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.