Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1109
Stichting Nijestee
t.a.v. het bestuur
Postbus 447
9700 AK Groningen

Alleen per e-mail verzonden

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

Contactpersoon
[redacted]

Datum
12 mei 2025

Ons Kenmerk
H775908

Datum 12 mei 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 7 april 2025 voerde ik samen met mijn collega [redacted] het toezichtgesprek met [redacted]), [redacted]) en [redacted]). Wij bespraken onder andere de wijziging in de organisatiestructuur van Nijestee, de lokale en regionale opgave en uw inspanningen om deze opgave gezamenlijk met andere corporaties in de regio op te pakken. Ik heb het gesprek ervaren als open en transparant.

Conclusie
Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting ‘laag’ aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling
In de vorige toezichtbrief van 22 november 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting ‘laag’ toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies

TOELICHTING

Kwaliteit bestuur
Afgelopen jaar zijn de laatste stappen in de het gewijzigde besturingsmodel en de organisatiestructuur uitgevoerd. De RvC van Nijestee heeft ingestemd met de keuze om van een eenhoofdig naar een tweehoofdig bestuur te gaan zonder tussenliggende directielaag. Het doel is om als organisatie nog wendbaarder te worden. Om deze transitie soepel te laten verlopen heeft er een intensief leiderschapsprogramma plaatsgevonden. Daarnaast heeft u een nieuwe strategie geïmplementeerd, wat helpt om keuzes te maken binnen de organisatie. Ik heb de indruk dat de organisatie staat en klaar is om haar activiteiten te realiseren.

Volkshuisvestelijk belang
We hebben met elkaar gesproken over de samenwerking in de regio Groningen-Assen. U gaf aan dat er met name intensief contact is tussen de zes corporaties die actief zijn in de stad Groningen. Er is goed inzicht in elkaars opgaven en men wil graag gezamenlijk invulling geven aan de opgave. Als voor de ene corporatie

een project financieel niet haalbaar blijkt, wordt gekeken of dit voor een andere corporatie uit het samenwerkingsverband wel mogelijk is. U gaf aan dat conceptuele bouw via een bouwstroom zou kunnen helpen om nog meer woningen te kunnen toevoegen. Daarnaast zou er ook innovatiever met het bestaande vastgoed omgegaan kunnen worden, zoals woningen splitsen. Ook het kleiner bouwen dan 50m2, wat in het verleden als ondergrens is afgesproken met de gemeente, ziet u als mogelijkheid, aangezien het aantal alleenstaande woningzoekenden steeds verder toeneemt. Op grond van het onderzoek en het gesprek heb ik het vertrouwen dat de keuzes en de bijbehorende governance op orde zijn.

Inmiddels is ten tijde van het schrijven van deze brief bekend gemaakt dat het kabinet voornemens is de huurprijs ontwikkeling voor twee jaren te bevriezen in combinatie met een beperkte compensatie. De gevolgen daarvan voor Nijestee zijn nog niet doorgerekend en zijn ook niet meegenomen bij dit onderzoek en deze brief. Het beeld wordt op een later moment in kaart gebracht.

Tot slot
Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 mei 2025

Ons Kenmerk
H775908

Bijlage toezichtbrief

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 mei 2025

Ons Kenmerk
H775908

Integraal toezicht
De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven
Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafspraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie
In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- Jaarverslag 2023
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023

Rechtmatigheidsbrieven
Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.