Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1825
Woonstichting De Kernen
t.a.v. het bestuur
Postbus 13
5320 AA Hedel

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
13 mei 2025

Ons Kenmerk
H775763

Datum 13 mei 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte [redacted],

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 28 april 2025 voerde ik samen met mijn collega [redacted] een toezichtgesprek met u, met [redacted]) en met [redacted]). Wij bespraken onder andere de lokale en regionale opgave, en uw inspanningen om andere corporaties te ondersteunen. Daarnaast hebben we de recente visitatie besproken. 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 brief van 15 februari 2024 heb ik een waarschuwing gegeven voor het overtreden van de norm voor passend toewijzen. Daarbij heb ik u gevraagd uiterlijk 15 mei 2024 met een reactie te komen. U heeft mij tijdig geïnformeerd en passende maatregelen genomen. In samenwerking met uw accountant heeft u een systeem ontwikkeld waarin de toewijzingen gedurende het jaar worden gemonitord. Daarnaast vraagt u bij de intermediaire verhuurders voortaan eens per drie maanden de gegevens van de toewijzingen op. In het verleden gebeurde dat eens per jaar en dat kon aan het einde van het jaar tot negatieve verrassingen leiden. Nu kunt u tijdig gedurende het jaar bijsturen, waardoor u beter grip heeft op het voldoen aan de norm voor passend toewijzen. Ik beschouw de waarschuwing hiermee dan ook als afgedaan.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang (risico laag)
De Kernen is financieel gezond. In de prognose tot 2035 zijn er 1.200 nieuw te bouwen woningen opgenomen. Er is al een doorrekening gemaakt wat het effect is van twee jaar huurbevriezing en dan blijkt het nog mogelijk om dit aantal nieuwe woningen te bouwen. De Kernen is ook in gesprek met collega corporaties over mogelijke ondersteuning van corporaties die zelf niet beschikken over voldoende financiële middelen om hun opgave te realiseren. Uitgangspunt is dat dit gesprek

over solidariteit plaatsvindt in een gemeente waar De Kernen al actief is. Door de huurbevriezing worden deze mogelijkheden wel beperkter. Daarnaast worden de duurzaamheidsambities bijgesteld. Daarbij geldt dat De Kernen in de corporatiesector een voorloper is op het gebied van duurzaamheid en als één van de eerste corporaties zonnepanelen plaatste op de woningen. Dit maakt de duurzaamheidsopgave relatief kleiner ten opzichte van het sectorgemiddelde. U gaf aan dat binnen de RvC goede en constructieve discussies plaatsvinden over investeringen, waarbij het investeringsstatuut leidend is. Mijn beeld is dat De Kernen een ambitieuze corporatie is, waarbij de governance rondom het volkshuisvestelijk belang goed op orde is.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 mei 2025

Ons Kenmerk
H775763

Sturing en beheersing (risico laag)
Mijn indruk is dat u de sturing en beheersing in de organisatie op orde heeft en er alles aan doet om dit te optimaliseren. Een voorbeeld komt uit de recente visitatie. U gaf in ons gesprek aan dat u een aantal casussen heeft ingebracht die volgens u voor verbetering vatbaar waren. De aanbevelingen van de visitatiecommissie zijn door u opgepakt. Een aanbeveling van de visitatiecommissie was om meer gebruik te maken van ‘de bedoeling’ als leidraad bij het keuzeproces. Uw verwachting is dat, door voortaan uit te gaan van een gedeelde bedoeling, gezamenlijke doelen beter gerealiseerd kunnen worden.

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

Bijlage toezichtbrief

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 mei 2025

Ons Kenmerk
H775763

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:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- dVi gegevens 2023
- Meest recente brieven van het WSW

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.