



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0553
Stichting Elkien
t.a.v. het bestuur
Postbus 836
8440 AV Heerenveen

Alleen per e-mail verzonden

Datum 5 juni 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

Geachte [REDACTED],

Datum
5 juni 2025

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.

Ons Kenmerk
H773538

Op 17 maart 2025 is gesproken met beide directeur-bestuurders. Namens de Aw waren hierbij [REDACTED] en [REDACTED] aanwezig. Dit gesprek stond mede in het teken van kennismaking. Op 25 april 2025 hebben [REDACTED] en [REDACTED] elkaar telefonisch gesproken. Dit naar aanleiding en ter toelichting van een aantal aanvullende vragen van de Aw aan de RvC, die per mail op 29 april 2025 zijn beantwoord. Afgesproken is om nader kennis te maken met de voltallige RvC tijdens een nog in te plannen gesprek. Aanvullend heeft op 4 juni 2025 een onlinegesprek plaatsgevonden met beide bestuurders van Elkien naar aanleiding van het kabinetsvoornemen om de huurprijsontwikkeling voor twee jaren te bevriezen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw een risico-inschatting 'midden' aan het onderdeel Verbindingen. Tijdens het door de Aw uitgevoerde onderzoek bleek dat Elkien verzuimd heeft om goedkeuring te vragen voor het aangaan van de verbinding met Data Fryslân. Aan alle andere onderdelen van het beoordelingskader geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'. Het onderzoek leidt niet tot een interventie.

Toezichtafpraak

Ik maak met u de volgende toezichtafpraak:

- De Aw verzoekt u om binnen uw organisatie de compliancerol zodanig in te vullen dat het voldoen aan wettelijke vereisten en het toepassen van het wettelijk kader duurzaam zijn geborgd. De Aw ontvangt daartoe uiterlijk 1 september 2025 een notitie waarin u dit toelicht.

Overige afspraken

Verder maak ik met u de volgende afspraken:

- De Aw maakt met u de afspraak dat de Aw uiterlijk 1 september 2025 uw aangescherpte frauderesponsplan ontvangt en dat u mij informeert over de wijze waarop u dit plan inbedt en implementeert in uw organisatie.
- De Aw gaat in 2025 met de voltallige RvC in gesprek in het kader van een nadere kennismaking.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 8 februari 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Deze brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Volkshuisvestelijk belang

Voor de periode 2025-2030 heeft Elkien in haar Meerjarenbegroting 2025 en verder (MJB) de bouwkostenindex op 0% gesteld. Door hier een plafond te hanteren, ontstaat er een incentive om te industrialiseren en te innoveren voor ketenpartners. Of aan deze insteek kan worden vastgehouden, is onderwerp van het gesprek dat in het najaar met de RvC gevoerd wordt over de Meerjarenbegroting 2026 en verder.

Elkien hanteert daarbij een streefwaarde van o.a. 1,7 voor haar ICR. Het bestuur geeft aan dat zij dit vooral doet omdat de corporatie, door het risico van de door de klimaatverandering te verwachten omvangrijke funderingsproblematiek binnen haar bezit, wendbaar wil blijven. Tegelijkertijd geeft zij aan bereid te zijn om door ontwikkelingen als een veranderende beleidswaarde en het Duurzaam Prestatie Model de genoemde streefwaarden te herijken. Dit met als doel om de komende jaren zoveel mogelijk te bouwen, te onderhouden en te verduurzamen.

In de periode tussen ons gesprek en het schrijven van deze brief werd bekend dat het kabinet voornemens was de huurprijs ontwikkeling voor twee jaren te bevriezen, in combinatie met een gedeeltelijke compensatie. De gevolgen daarvan voor Elkien zijn niet meegenomen bij dit onderzoek en in deze brief. Op basis van uw meerjarenbegroting 2025 en verder zou bij ongewijzigd beleid in de periode 2025-2029 ten gevolge van deze huurbevriezing sprake zijn van overschrijding van financiële normen uit het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Voorafgaand aan ons gesprek op 4 juni 2025 hierover werd duidelijk dat het voorliggende wetsvoorstel voor huurbevriezing niet zou worden ingediend bij de Tweede Kamer. Dit betekent dat Elkien financiële ruimte behoudt om de volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. In overleg heeft het gesprek wel doorgang gevonden en het heeft mij meer inzicht geboden in de manier waarop Elkien in onverwachte omstandigheden opereert. Dit geeft mij vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

Organisatie en interne beheersing

De beheersing van de frauderisico's heeft de aandacht van de corporatie en dat heeft haar weerslag gekregen in een frauderisicoanalyse. Een volgende stap is de ontwikkeling en inbedding van een frauderesponsplan in de organisatie. Ik heb begrepen dat een aangescherpt frauderesponsplan medio dit jaar wordt vastgesteld en maak met u de afspraak dat de Aw uiterlijk 1 september 2025 dit aangescherpte frauderesponsplan ontvangt en dat u mij informeert over de wijze waarop u dit plan inbedt en implementeert in uw organisatie.

Verbindingen

Tijdens het door de Aw uitgevoerde onderzoek is gebleken dat Elkien in de achterliggende periode vanaf 2022 heeft verzuimd om goedkeuring aan te vragen voor het aangaan van de verbinding met Data Fryslân. Het bestuur heeft daarmee niet voldaan aan de wettelijke vereisten en het intern toezicht heeft het wettelijk kader niet toegepast.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 juni 2025

Ons Kenmerk
H773538

Dit resulteert in een risico midden en brengt mij op het verzoek, om binnen uw organisatie de compliancerol zodanig in te vullen dat het voldoen aan wettelijke vereisten en het toepassen van het wettelijk kader duurzaam zijn geborgd. De Aw ontvangt daartoe uiterlijk 1 september 2025 een notitie waarin u dit toelicht. Inmiddels is de aanvraag alsnog gedaan en in behandeling bij de Aw.

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,


Coördinerend/specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 juni 2025

Ons Kenmerk
H773538

Bijlage toezichtbrief

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 zogenoemde 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 toezichtafpraak 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
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 202
- Jaarplan 2025 inclusief Financiële Meerjarenbegroting 2025-2029
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop d.d. 5 november 2024
- Rapportage integriteitsmeldingen en frauderisicobeheersing 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- 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.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 juni 2025

Ons Kenmerk
H773538