



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0386
Woningstichting Naarden
t.a.v. het bestuur
Generaal Kraijenhoffstraat 76
1411 BE Naarden

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 6 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
6 februari 2024

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.

Ons Kenmerk
H661006

Op 9 november 2023 heeft de Aw in een prettige en open sfeer in het kader van een kennismakings- en toezichtgesprek gesproken met ██████████. Namens de Aw waren ██████████ aanwezig. Naast wederzijdse kennismaking, spraken wij over de actualiteiten en de lokale opgave voor Woningstichting Naarden. U heeft ons meegenomen in waar de organisatie op dit moment staat, en wat de belangrijkste uitdagingen zijn. Woningstichting Naarden is een zeer kleine corporatie die opereert in een regio met een gespannen woningmarkt en een grote opgave.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Bij het onderdeel Governance – Organisatie en Interne Beheersing – Risicomanagement beoordeel ik het risico als midden.

Toezichtafspraken en/of interventies

Ik maak de volgende toezichtafpraak:

- Ik verzoek u om werk te maken van risicomanagement. In het eerste kwartaal van 2024 maakt u hiervoor een implementatieplan en deze stuurt u toe aan de Aw.

Daarnaast verzoek ik u mij op de hoogte te houden van de voortgang van het dossier VPB. En ik plan een afspraak met de RvC ter kennismaking en om de lokale opgave van Woningstichting Naarden te bespreken.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2021 de laatste reguliere beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw een toezichtbrief verstuurd. In deze toezichtbrief 2021 zijn geen toezichtafspraken gemaakt en geen interventies opgelegd.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Over risicobewustzijn en risicomanagement wordt bij Woningstichting Naarden wel gesproken, maar (nog) weinig concreet vastgelegd. De risicoparagraaf in het jaarverslag is van zeer algemene aard. Dit resulteert in een risicobeoordeling "midden". Ik maak dan ook de volgende toezichtafpraak met u: ik verzoek u het risicomanagement organisatiebreed op te pakken en de volgende zaken vast te leggen: risicostrategie, beschrijving van de risico's, beschrijving van de beheersmaatregelen per risico en weging van de netto risico's. En verzoek u hierbij nadrukkelijk rekening te houden met de financiële en organisatorische slagkracht van een kleine corporatie. Ik ontvang graag het implementatieplan voor uw risicomanagement in het eerste kwartaal van 2024.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 februari 2024

Ons Kenmerk
H661006

Financieel beleid

De financiële positie van Woningstichting Naarden is op dit moment gezond, maar met name ICR DAEB staat wel onder druk. Dit komt deels door de sloop- en nieuwbouwplannen en hoge beheerkosten maar ook door een nog steeds lopend VPB dossier, waarin met de Belastingdienst discussie is over, of onderdelen van een verduurzamingsoperatie als onderhoud, dan wel als investering gezien moeten worden. Ik word graag op de hoogte gehouden van de voortgang op dit dossier.

Vooruitblik op beoordeling Governance 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. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

In dat kader wil ik graag het gesprek hierover aangaan met de RvC. De lokale opgave voor Woningstichting Naarden en de wil om hier aan bij te dragen is groot, maar de organisatorische en financiële ruimte om te acteren is beperkt. Ik maak hiervoor in het eerste kwartaal een afspraak.

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,

SENIOR INSPECTEUR /AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[Redacted signature]

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
6 februari 2024

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.

Ons Kenmerk
H661006

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 vervolgfafspraken, 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:

- dVi gegevens 2023
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten WSW