



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1693
Woningstichting Nijkerk
t.a.v. het bestuur
Van 't Hoffstraat 40
3863 AX Nijkerk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 1 mei 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

1 mei 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

H705362

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risicoschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder licht ik dat op enkele onderdelen toe.

Governance - Besturing

Wat betreft de besturing van Woningstichting Nijkerk (WSN) heeft u in de afgelopen periode mooie stappen gezet. Afgelopen jaar is het nieuwe koersplan vastgesteld. Als uitvloeisel daarvan is het verduurzamingsbeleid bijgesteld. Het huurbeleid wordt dit jaar geactualiseerd.

De interne organisatie is stabiel nu de laatste vacatures zijn ingevuld.

U heeft de kwaliteit van de besturing geborgd door stappen te zetten op het gebied van risicomanagement. Dit wordt bevestigd door uw accountant. Audits worden risicogericht ingezet.

Over de verkoop van Veluwepoort Holding BV bent u in gesprek met de huurders van de gezondheidscentra. Het verkoopproces vergt de nodige zorgvuldigheid, met name omdat het vastgoed in deze BV vooral bestaat uit gezondheidscentra die ook belangrijk zijn voor uw huurders. U beoogt de verkoop dit jaar af te ronden. Wij hebben met elkaar afgestemd dat de opbrengst van de verkoop in de niet-DAEB tak van uw corporatie landt, om zo investeringen in het middenhuur segment mogelijk te maken.

De actualisatie van beleid en ontwikkeling van de organisatie is in gang gezet om WSN aan te passen aan de veranderde en verhoogde volkshuisvestelijke ambities. De omvang van de organisatie in relatie tot de volkshuisvestelijke opgaven is kwetsbaar gebleken afgelopen periode. Tijdelijke uitval van personeel heeft impact op uw organisatie. U richt zich mede daarom op het verder versterken van de samenwerking met andere corporaties in de regio.

Uit een recent medewerkers belevingsonderzoek komen goede resultaten, welke een hoge mate van betrokkenheid van de medewerkers bij WSN laten zien. De relatie met de huurdersvertegenwoordiging HON is goed. Door openheid en transparantie bij beleidsvorming en investeringen in de klantcontact capaciteit is de relatie verder versterkt.

De recent uitgevoerde visitatie bij WSN laat ook positieve en herkenbare

uitkomsten zien.

De bovenstaande ontwikkelingen dragen bij aan mijn beeld van een bestendige organisatie die de focus legt op het volkshuisvestelijke presteren.

Governance – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt met de krapte op de woningmarkt onder een vergrootglas. Realistisch begroten en een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken is daarom van groot belang.

De diverse aandachtspunten uit de leidraad van de Aw van zomer 2023 heeft u naar mijn mening in voldoende mate opgepakt. Op de punten realistisch begroten en koppeling met de prestatieafspraken heeft u duidelijke stappen gezet. Uw meerjarenbegroting (MJB) 2024 - 2028 laat beduidend meer realisme zien dan de vorige begroting. In de huidige MJB zijn alleen harde projecten opgenomen. U gaf aan dat er mogelijk wel sprake is van langere doorlooptijden, ook bij verduurzaming, waardoor er kans is op vertraging in de realisatie. Grootste knelpunt vormt de netcongestie, waarover u in gesprek bent met Liander en de gemeente.

Uw meerjarenbegroting tot en met 2030 laat een productie zien van ruim 1.000 sociale woningen en verpleegzorgplekken. Een behoorlijke productie in relatie tot uw omvang. De huidige harde plannen zijn onvoldoende om uw deel van de Woondeal 2022-2030 voor de gemeente Nijkerk (ca. 1.250 woningen) te realiseren. De nog zachte plannen vragen in dat licht nog om aandacht. Tevens is de NPA opgave wat betreft E, F en G energielabels volledig ingerekend in uw MJB en worden deze voor 2028 aangepakt. Voor de verdere verduurzaming van uw bezit bent u afhankelijk van de transitievisie van de gemeente Nijkerk. De gemeente moet deze nog actualiseren.

Volgens de huidige inzichten beschikt u over voldoende financiële ruimte om te voorzien in de opgave op middellange termijn. Scenarioanalyses bij de MJB laten zien dat op termijn de financiële ratio's gaan knellen. Periodiek monitort u de harde toezeggingen, economische ontwikkelingen en bijsturingmogelijkheden. Op deze wijze kunt u tijdig waar nodig bijsturen.

Samengevat levert u een mooie bijdrage aan het voorzien in de volkshuisvestelijke opgave in Nijkerk.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 mei 2024

Ons Kenmerk
H705362

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
1 mei 2024

Ons Kenmerk
H705362

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

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- overleg 23 april 2024