



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2083  
Woningstichting Nieuwkoop  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 122  
2420 AC Nieuwkoop

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 2 juli 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

2 juli 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**

H705279

**Conclusie**

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

**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. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Tijdens ons overleg op 27 mei jl. hebben we stilgestaan bij de volkshuisvestelijke opgave en ambities van Woningstichting Nieuwkoop (hierna: WSN). Tot aan 2027 heeft u vier projecten opgenomen in de begroting waarmee er in totaal 174 nieuwe woningen worden toegevoegd aan de sociale voorraad in de gemeente Nieuwkoop. In uw meerjarenbegroting geeft u aan dat niet alle nieuwbouwprojecten in de wensportefeuille zijn ingerekend terwijl dat financieel wel mogelijk zou zijn vanaf 2027. U kiest ervoor eerst de in 2019 opgestelde portefeuillestrategie te actualiseren. Met de vier ingerekende projecten die 174 woningen toevoegen voldoet WSN aan de prestatieafspraken en de toevoeging is in lijn met de regionale woondeal. Samen met het onderhoud van woningen en verduurzaming betekent dit dat WSN tot aan 2027 het maximale doet wat zij kan en dat deze plannen afdoende zijn om te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave. WSN heeft een goede financiële positie. Zowel voor de nieuwbouwoopgave als het onderhoud en de verduurzaming zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

Vertragingen hebben in het verleden een sterk drukkend effect gehad op de realisatie van WSN's plannen. Zo hebben een deel van de verduurzamings- en renovatie activiteiten vertraging opgelopen in de vergunningsfase. U probeert - waar mogelijk samen met de gemeenten en naburige corporaties- de impact van vertragingen en personeelstekorten in de bouw te verminderen.

### **Interne organisatie**

WSN heeft een roerige tijd achter de rug door een periode van ziekte en verloop onder het personeel. Bij een deel van de vacatures duurde het relatief lang om deze goed in te vullen. Daarnaast heeft de invoer van een nieuw ERP-systeem tijd en energie gekost. In het visitatierapport over de periode 2019-2022 wordt geconstateerd dat door bovengenoemde ontwikkelingen WSN wat meer intern gericht is geweest. U erkent dit en geeft daarnaast aan dat de afgelopen periode eens te meer de kwetsbaarheid van kleinere corporaties aantoont. Het nieuwe ERP-systeem wordt ingezet om werkzaamheden binnen WSN te stroomlijnen. Daarnaast is er meer aandacht voor verbinding en transparantie over werkwijze binnen de organisatie. In 2023 heeft WSN een nieuw koersplan opgesteld, hierin wordt nog meer de nadruk gelegd op samenwerking en verbinding, zowel intern als extern. Alles overziend bent u trots op de manier waarop de medewerkers van WSN in een hectische tijd 'de winkel draaiende hebben gehouden'.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
2 juli 2024

**Ons Kenmerk**  
H705279

### **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,



## 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**  
2 juli 2024

**Ons Kenmerk**  
H705279

### 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
- Jaarverslag 2022
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Visitatierapport 2019-2022
- Overleg 27 mei 2024