



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0568
Stichting Eelder Woningbouw
t.a.v. het bestuur
Industrieweg 2
9765 BL Paterswolde

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 6 augustus 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum

6 augustus 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

H705297

Op 22 juli jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met ██████████ en vervolgens met de leden van de RvC, bestaande uit ██████████. Namens de Aw waren ██████████ aanwezig.

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 alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Wel worden onderstaand twee aandachtspunten benoemd.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2023 zijn één toezichtafpraak en drie aandachtspunten opgenomen. Deze toezichtafpraak bent u nagekomen en de benoemde aandachtspunten zijn opgevolgd.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

In de toezichtbrief 2023 onthield de Aw zich van een oordeel ten aanzien van dit onderdeel van het beoordelingskader. Dit op basis van de in deze brief vermelde toezichtafpraak, zijnde de opdracht tot het uitvoeren van een zelfevaluatie onder externe begeleiding vóór ultimo 2023. Dit was mede ingegeven door het feit dat alleen met ██████████ was gesproken. De RvC heeft gehoor gegeven aan de opdracht en in het gesprek met de RvC op 22 juli zijn de aandachtspunten hieruit behandeld. De RvC geeft aan de opvolging hiervan periodiek te monitoren met behulp van een actielijst. Daarmee is deze toezichtafpraak opgevolgd.

Naar aanleiding van de kennismaking en het gesprek met de RvC heeft de Aw een beeld gekregen van de samenstelling en balans binnen de RvC. Op basis hiervan stelt de Aw dat er sprake is van voldoende tegenkracht. In 2023 is de toezichtvisie herzien. Deze is vrij kernachtig en kent bijvoorbeeld geen onderscheid tussen toezicht- en toetsingskader (intern en extern). Daarnaast is met de RvC gesproken over de netwerkrol. In de visitatie 2023 geeft u aan ervoor te kiezen om in het werkveld van de corporatie geen eigen contacten met belanghebbenden te onderhouden om zo te voorkomen dat de adviesrol naar de bestuurder zou verzwakken en dit ten koste zou kunnen gaan van zijn onderhandelingsruimte.

De netwerkrol is dan ook niet opgenomen in de toezichtvisie. De Aw waardeert dat u hierover bewust het gesprek voert. De toezichtvisie zou echter aan kracht kunnen winnen door dit wel nader in te vullen. Dit door intern het gesprek aan te gaan en aan te geven welke rol zij wél ziet als RvC in de relatie met de stakeholders en het netwerk om daarmee signalen te kunnen ophalen, contacten en relaties te onderhouden en te bepalen in welke situaties zij toegevoegde waarde kunnen hebben. Zonder daarbij aandacht te verliezen voor de positie van de bestuurder als primaire gesprekspartner in het netwerk en daarmee te borgen dat de bestuurder in positie blijft. Dit benoemt de Aw daarmee als aandachtspunt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De afdoende opvolging van de resultaatafspraak en de opgehaalde beelden vanuit het gesprek resulteren voor het onderdeel kwaliteit intern toezicht in een risicoscore laag.

Datum
6 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705297

Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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.

In dit kader is tijdens het bureauonderzoek onder andere kennis genomen van de nieuw opgestelde meerjarige prestatieafspraken, uw meerjarenbegroting 2024-2028 en het jaarverslag 2023.

In de begroting volgt u het verzoek tot realistisch begroten, waarbij de harde nieuwbouwaantallen aansluiten bij voorgaand jaar. Daarbij is nog sprake van een comfortabele financiële positie. Echter, in een apart scenario geeft u een beeld van uw totale nieuwbouwambities. Deze overstijgen duidelijk het basisscenario en de vorige begroting. Daarmee geeft u opvolging aan het in de toezichtbrief 2023 benoemde aandachtspunt: het vertalen van een stevigere rol in de regionale volkshuisvestelijke opgave in uw meerjarenbegroting 2024. Op basis van dit scenario benadert u de grenswaarden en vergroot u duidelijk de inzet van het vermogen.

Naast realisme in de begroting is een transparante verantwoording van de inzet van het maatschappelijk kapitaal in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken een aandachtspunt van de Aw. In het jaarverslag 2023 legt u verantwoording af over de door SEW gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties. Daarbij zou deze nog verder aan kracht kunnen winnen door deze prestaties duidelijker af te zetten tegen de voornemens in uw begroting en tevens tegen de gemaakte prestatieafspraken. In 2023 heeft u meerjarige prestatieafspraken gemaakt, waarbij deze duidelijk meer SMART en wederkerig zijn gedefinieerd. Deze vormen daarmee een goede basis voor de hiervoor vermelde verantwoording. Verantwoording hierover in toekomstige jaarverslagen beschouwt de Aw daarmee als aandachtspunt.

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.

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.

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:

- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- dVi gegevens 2023
- dPi gegevens 2023
- Ondernemingsplan 2024-2028
- Meerjarige prestatieafspraken Tynaarlo 2024-2028
- Zelfevaluaties RvC (2023)
- Visie op toezicht en besturen (2023)
- Reglementen Bestuur en RvC (2023)
- Integriteitscode en Meldregeling voor misstanden (2023)
- Aedes Benchmark (2022, 2023)
- Media

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705297