



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0082

Stichting Krijtland Wonen
t.a.v. het bestuur
In 't Oord 18
6291 VP Vaals

Datum 23 september 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

23 september 2024

Ons Kenmerk

H705260

Geacht bestuur,

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.

Verder heb ik samen met mijn collega ██████████ op 2 juli 2024 een gesprek gevoerd met u en met ██████████.

Conclusie

Krijtland Wonen is ontstaan op 1 januari 2021 na een fusie van woningstichting Vaals en woningstichting Simpelveld. Met 3.300 woningen is Krijtland Wonen actief in de gemeenten Vaals, Gulpen-Wittem en Simpelveld. De eerste periode na de fusie was sterk gericht op het professionaliseren van de interne organisatie. Het is de ambitie van Krijtland Wonen om de komende jaren weer meer te gaan investeren. Naast de (beperkte) uitbreidingsbehoefte is de grootste opgave de duurzame transformatie en vernieuwing van het bestaand bezit. Tegelijkertijd staat de ICR (DAEB TI) onder druk en voldoet deze in 2025 op basis van de meerjarenbegroting 2024-2028 niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. U heeft echter aangegeven dat in de nieuwe meerjarenbegroting 2025-2029 optimalisaties mogelijk zijn.

De risico inschatting voor uw corporatie is 'midden' op de onderdelen financiële continuïteit en sturing en beheersing organisatie uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Zie voor een nadere toelichting op deze punten verderop in deze brief onder de kopjes "Financiële continuïteit" en "Sturing en beheersing - Governance signalen". Op de overige onderdelen uit het beoordelingskader is de risico-inschatting laag. Gelet op het voorgaande maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik verzoek u om uw beleid zodanig bij te sturen dat structureel wordt voldaan aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW;
- Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data en de interne controle op de dPi en dVi te intensiveren.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 19 oktober 2023 zijn geen toezichtafspraken opgenomen. Wel wordt in deze brief aangekondigd dat de Aw in de komende jaren bij de beoordelingen meer aandacht gaat besteden aan het onderwerp volkshuisvestelijk belang. Zie hiervoor verderop in deze brief bij het kopje Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang.

Financiële continuïteit

In de brief van het WSW van 14 februari 2024 is de volgende passage opgenomen: *"Het risicoprofiel op basis van onze beoordeling stijgt naar midden. De belangrijkste reden hiervoor is de ontwikkeling van uw financiële ratio's en dan specifiek de ontwikkeling van uw ICR waarin de ruimte als gevolg van uw toegenomen volkshuisvestelijke ambities beperkt is"*.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

In de meerjarenbegroting 2024-2028 van Krijtland Wonen wordt dit onderkend. In dit document is aangegeven dat de ICR onder druk staat en dat de ruimte om tegenvallers (zoals hogere inflatiecijfers en hogere rentestanden) op te vangen beperkt is. Verder is aangegeven dat in het geval de macro-economische ontwikkelingen verslechteren het nodig kan zijn om aanvullende ingrepen in te zetten zoals het verder versoberen van het onderhoud.

Datum
23 september 2024

Ons Kenmerk
H705260

De ICR (DAEB TI) voldoet in 2025 op basis van de meerjarenbegroting 2024-2028 niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. U bent het nieuwe begrotingsproces gestart, maar het is op dit moment nog niet bekend hoe de ratio's er in de meerjarenbegroting 2025-2029 uitzien. Wel heeft u de meerjarenbegroting 2024-2028 doorgerekend met de nieuwe leidraad economische parameters. De LTV verbetert (door de beleidswaarde 2.0) maar de ICR verslechtert in prognosejaren verder, met ongeveer 0,10 – 0,15. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de hoger ingerekende rente. U heeft echter aangegeven dat in de nieuwe meerjarenbegroting 2025-2029 optimalisaties mogelijk zijn. Ik verzoek u om uw beleid zodanig bij te sturen dat structureel wordt voldaan aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Visitatierapport

U heeft zeer recentelijk een visitatie laten uitvoeren die mooie resultaten heeft opgeleverd. In het visitatierapport van 1 juli 2024 concludeert de visitatiecommissie onder meer dat Krijtland Wonen heeft gezorgd voor een interne professionaliseringsslag en daarbij passende volkshuisvestelijke prestaties is blijven leveren. De commissie constateert verder dat Krijtland Wonen een steeds meer centrale rol in het lokale netwerk heeft gekregen. Tegelijkertijd heeft de visitatiecommissie ook de onderstaande aanbevelingen voor Krijtland Wonen:

- Versterk de (strategische) samenwerking met de gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties;
- Verken samen met de collega-corporaties de mogelijkheden om de samenwerking te verbreden en/of te intensiveren;
- Ga met de gemeenten in gesprek over het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het spreiden van de betreffende doelgroepen;
- Houd aandacht voor de leefbaarheid in de dorpen, wijken en buurten en bepaal de rol die Krijtland Wonen daarin kan en wil spelen;
- Houd zicht op het aanpassingsvermogen in de organisatie, zodat de medewerkers het tempo van organisatieontwikkelingen bij kunnen houden.

Ik verzoek u om aandacht te besteden aan deze aanbevelingen vanuit de visitatiecommissie.

Realisatiegraad

Ik vraag verder uw aandacht voor de relatief zwakke realisatiegraad van Krijtland Wonen zoals deze voortvloeit uit de door u ingediende dPi en dVi in de afgelopen 3 jaar (dPi's 2018-2020 ten opzichte van dVi's 2019-2023). Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen 3 jaar is 28,7% tegenover een sectorgemiddelde van 59,1%. De mate waarin u uw voornemens realiseert is dus een aandachtspunt. U heeft aangegeven dat de belangrijkste reden voor de lage

realisatiegraad de fusie per 1 januari 2021 is. In de eerste jaren na de fusie is de aandacht vooral gericht geweest op een goede inrichting van de organisatie, systemen, processen, en het komen tot een gezamenlijke cultuur. Ook moesten er stappen worden gezet op het gebied governance en beleid. Hierdoor was er minder focus op de nieuwbouwprojecten. In de laatste twee jaren heeft u veel geïnvesteerd in het opzetten van het asset management. Het is uw verwachting dat de voorspelbaarheid en planning van nieuwbouwprojecten hiermee zal verbeteren, alsmede de realisatiegraad.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag

Daarnaast vraag ik uw aandacht voor de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige jaarverslagen aandacht te besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2024: [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#). U heeft aangegeven dit aandachtspunt te herkennen en in het jaarverslag 2024 meer aandacht te zullen besteden aan de prestatieafspraken.

Datum

23 september 2024

Ons Kenmerk

H705260

Nieuw ondernemingsplan

U ontwikkelt een nieuw ondernemingsplan dat in de eerste helft van 2025 gereed zal zijn. Ik verzoek u mij een afschrift te sturen zodra dit is vastgesteld.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Krijtland Wonen is ontstaan op 1 januari 2021 na een fusie van woningstichting Vaals en woningstichting Simpelveld. De eerste periode na de fusie was sterk gericht op het professionaliseren van de interne organisatie. De accountant constateert in de managementletter van 20 december 2023 dat de interne beheersing inmiddels voldoende op orde is. Verder is de accountant positief ten aanzien van cultuur, gedrag en soft controls en concludeert de accountant dat medewerkers op een open manier met elkaar samenwerken en elkaar weten te vinden. Verder beschikt Krijtland Wonen blijkens de managementletter over een gedegen en actuele Fraude Risico Analyse. Dit is een mooie prestatie.

Positief is ook dat u – ondanks dat dit op grond van de omvang van Krijtland Wonen niet verplicht is – een onafhankelijk controller heeft aangesteld. De werkzaamheden van de controller liggen vast in een jaarplan dat door de Raad van Commissarissen wordt vastgesteld. Dit jaarplan is breder dan enkel een intern controleplan. Het jaarplan bevat ook verbeterprocessen, (ad hoc) acties en aanvullende werkzaamheden in het kader van risicomanagement die onder de verantwoordelijkheid van de controller vallen. Daarnaast wordt met dit jaarplan ook gewerkt aan een groeiend bewustzijn en alertheid van de organisatie en medewerkers om verantwoord met taken en activiteiten om te gaan.

Sturing en beheersing - Governance signalen

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

Op basis van uw opgave in de dPi in de afgelopen jaren is sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan de Aw het oordeel vaststelt minder betrouwbaar zijn. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar, maar tegelijkertijd is het wenselijk om tot verdere stabilisering te komen. Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data.

Verder moesten de meest recente dPi en dVi beide opnieuw worden aangeleverd bij SBR Wonen vanwege geconstateerde tekortkomingen. Ik verzoek u om de interne controle op de dPi en dVi te intensiveren.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 september 2024

Ons Kenmerk
H705260

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
23 september 2024

Ons Kenmerk
H705260

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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 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

- dVi gegevens 2023;
- dPi gegevens 2023;
- Jaarverslag 2023;
- Managementletter d.d. 20 december 2023;
- Accountantsverslag d.d. 25 juni 2024;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Ondernemingsplan;
- Portefeuillestrategie;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.