



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1836  
Stichting NabijWonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 129  
3940 AC Doorn

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 30 september 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

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.

**Datum**

30 september 2024

**Ons Kenmerk**

H705175

De Aw sprak met u op 17 september 2024. Hierbij waren vanuit de Aw aanwezig ██████████. Naast u als directeur-bestuurder was ook ██████████ vanuit NabijWonen aanwezig bij het gesprek.

In deze brief deelt de Aw de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek.

**Conclusie**

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak.

**Voorgaande beoordelingen**

Per 1 januari 2024 hebben R.K. Woningbouwstichting Zeist en Stichting Heuvelrug Wonen hun werkzaamheden gezamenlijk voortgezet binnen Stichting NabijWonen (hierna: NabijWonen). In 2023 hebben beide organisaties nog een eigen toezichtbrief ontvangen.

R.K. Woningbouwstichting Zeist (hierna: R.K. Zeist)

De risico-inschatting was laag op alle onderdelen en er zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

Stichting Heuvelrug Wonen (hierna: Heuvelrug Wonen)

In de toezichtbrief van 2023 schreef de Aw onder het kopje Volkshuisvestelijk belang dat Heuvelrug Wonen in de afgelopen jaren minder dan zij zelf wenste, heeft kunnen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Met name het gebrek aan bouwlocaties werd hiervoor als oorzaak genoemd. De Aw gaf hierbij aan graag in het kader van de beoordeling 2024 in gesprek te gaan met de nieuwe bestuurder van de fusiecorporatie NabijWonen over de vraag op welke wijze NabijWonen haar maatschappelijke bijdrage aan het volkshuisvestelijke belang waardeert en vooral ook hoe dit er in de toekomst uit zou kunnen zien. Onder het onderwerp Governance – Volkshuisvestelijk belang ga ik hier nader op in.

### **Financiële continuïteit**

Voor de dPi 2023 hebben Heuvelrug Wonen en R.K. Zeist allebei een eigen dPi ingediend. Vervolgens is in februari 2024 een geconsolideerde versie van de MJB aangeleverd. Dit geeft op dit moment nog een vertekend beeld van de financiële situatie in de prognosejaren. Ook de aanstaande fusie met Woningstichting Maarn, die gepland is op 1 januari 2025, zal namelijk van invloed zijn op de cijfers. U gaf tijdens het toezichtgesprek op 17 september aan van plan te zijn de fusie met Maarn in de dPi 2024 al mee te nemen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Waar Heuvelrug Wonen zich de afgelopen jaren vooral richtte op het beheer van de bestaande portefeuille en tegen de grenzen aanliep van wat er mogelijk was qua uitbreiding in de gemeenten waar zij actief was, kiest NabijWonen voor een andere strategie. U geeft aan dat de ambitie van NabijWonen groot is en dat dit terug te zien zal zijn in de dPi en de MJB 2025 en verder. Ook gaf u aan dat dan ook voor NabijWonen de financiële ratio's op termijn meer richting de Aw/WSW normen zullen bewegen. U heeft daarom aan de voorkant nagedacht over bijsturingmogelijkheden en verschillende scenario's uitgewerkt. De Aw heeft er vertrouwen in dat u de risico's voldoende in beeld heeft en gaat er vanuit dit terug te zien in de aankomende dPi en MJB. Het risico op dit onderdeel wordt voor nu in de categorie 'laag' beoordeeld.

**Datum**  
30 september 2024

**Ons Kenmerk**  
H705175

### **Governance – Gedrag en cultuur**

Het is niet ongebruikelijk dat een organisatie tijd nodig heeft om te wennen aan de gevolgen van een fusie. Zoals hierboven genoemd is NabijWonen echt een nieuwe corporatie en niet een voortzetting van een van de twee rechtsvoorgangers. Dit betekent praktisch ook dat ongeveer alle processen, systemen, stukken en (on)geschreven regels opnieuw tegen het licht gehouden zullen worden en waar nodig herijkt. Dit brengt de nodige onrust met zich mee in de organisatie. U heeft hier oog voor en zet in op het meenemen van de organisatie naar een cultuur die aansluit op de 7 beloftes van NabijWonen. De Aw volgt deze ontwikkelingen graag.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Governance - Volkshuisvestelijk belang

Tijdens het gesprek op 17 september is uitgebreid aan de orde geweest hoe u tegen de opgave en de daarbij passende strategie voor NabijWonen aankijkt. In de nieuwe portefeuillestrategie die bijna gereed is, ligt de focus op bouwen. Er komt minder prioriteit op verduurzaming. Dit is een bewuste keuze, aangezien NabijWonen er op het gebied van verduurzaming goed voor staat. Dit past binnen de kaders van de NPA en de prestatieafspraken met de gemeenten. Daarnaast zijn drie 'buurteams' ingericht waardoor de organisatie dicht bij de huurder komt te staan. Wat betreft de samenwerking met de drie gemeentes waarin u actief bent, geeft u aan verschillen te zien in samenwerkingsbereidheid. Met name de gemeente Utrechtse Heuvelrug geeft aan wel te willen, maar door de gemeentelijke dynamiek is ontwikkeling complexer. In zowel de gemeente Zeist als de gemeente Wijk bij Duurstede daarentegen ziet u veel mogelijkheden. U gaat hier proactief mee om en creëert actief kansen om op deze manier zo goed mogelijk bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Ik verwacht dit terug te zien in de nieuwe portefeuillestrategie en de vertaling daarvan in de MJB 2025. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel voor nu in de categorie 'laag'.

**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,

INSPECTEUR /SENIOR INSPECTEUR / COORDINEREND SPECIALISTISCH  
INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 september 2024

**Ons Kenmerk**  
H705175

## 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:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Gesprek op 17 september 2024

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 september 2024

**Ons Kenmerk**  
H705175