



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1479  
Stichting Talis  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 628  
6500 AP Nijmegen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 26 november 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

█

Geacht bestuur,

**Datum**

26 november 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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het gesprek op 17 oktober 2024 met █ en █ betrokken.

**Ons Kenmerk**

H705394

**Conclusie**

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

**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 2023 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (inclusief scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

U zet uw consistente lijn ten aanzien van de inzet van uw volkshuisvestelijk vermogen door. Hiertoe heeft u ook mogelijkheden gezien de financiële situatie en beschikbaarheid van locaties. In de jaren 2020 tot en met 2022 heeft u 305 woningen opgeleverd. Afgezet tegen de prognose in deze periode van 320 woningen is uw gemiddelde realisatie 95%.

In de meerjarenbegroting 2024 is 74% van de NPA afspraken ingerekend. Middels een scenario is 87% van de NPA ingerekend. Dit is financieel haalbaar. Om de bouwkosten zo laag mogelijk te houden onderzoekt u of bouwstromen kunnen helpen. Tevens stuurt u al jarenlang op lage bedrijfslasten. Door een combinatie van diverse maatregelen is het gelukt om een lagere huurverhoging in 2024 in rekening te brengen aan de huurders. Hiermee werkt u ook aan betaalbaarheid.

Uit de meerjarenbegroting 2024 en de daarbij behorende projectenportefeuille blijkt dat tot en met 2028 er circa 1.800 woningen worden toegevoegd. Voor 800 woningen is het intern besluitvormingsproces doorlopen. Uit uw dPi blijkt dat de projecten in de eerste 2 jaren hard zijn, voor de overige projecten en prospects is nog geen grond beschikbaar. U geeft echter aan dat u zich geen zorgen maakt over grond, gezien de mogelijkheden en de relatie met de gemeente en ontwikkelaars.

Uw jaarverslag zou aan inzichtelijkheid kunnen winnen door in te gaan op de gemaakte afspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Ik verzoek u hiermee rekening te houden bij het opstellen van uw volgende meerjarenbegroting/jaarverslag.

**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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
26 november 2024

**Ons Kenmerk**  
H705394

## 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**  
26 november 2024

**Ons Kenmerk**  
H705394

### 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 en dVi gegevens 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek op 17 oktober 2024 met [REDACTED] en [REDACTED].