



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0343
Stichting KleurrijkWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 544
4000 AM Tiel

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 24 april 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
M.A.G.A. Botemans
mark.botemans@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
24 april 2023

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
H627362

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 met u maak.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

De bestuurder lijkt in lijn met het concept van dienend leiderschap in zijn rol gegroeid. Dat concept impliceert onder meer afstand ten opzichte van de dagelijkse bedrijfsvoering. Tegelijk wordt hij binnen de organisatie soms nog wel breder aangesproken dan in theorie de bedoeling is en is er de verleiding om op vragen in te gaan. De bestuurder geeft aan juist ook benaderbaar en zichtbaar te willen zijn binnen de organisatie en dus te laveren tussen afstand en nabijheid. De complexe omgeving van deze corporatie (werkt in zes gemeenten) vraagt nu de nodige tijd en aandacht van de bestuurder. Nu de tweede bestuurder vertrokken is, lijkt ook het Mt gegroeid in de gewenste tegenkracht. Het beeld uit de governance-inspectie van vorig jaar waarin gezonde tegenkracht vanuit de raad werd geconstateerd blijft in het gesprek met de bestuurder overeind. De Mt-leden en andere medewerkers van KleurrijkWonen hebben meer het podium binnen de raad gekregen waarbij de bestuurder het onderwerp meer in- en uitleidt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In de vorige toezichtbrief constateerde ik dat tegen de achtergrond van de nijpende woningmarktsituatie, de omvang van de activiteiten in de meerjarenbegroting 2022 -2026 vragen oproep. Ten opzichte van die vorige meerjarenbegroting wordt nu een intensivering van volkshuisvestelijke ambities zichtbaar. KleurrijkWonen plant in periode 2023 tot en met 2027 bijna 950 nieuwbouw huurwoningen. Dat is ruim 200 meer dan in vorige prognoseperiode over de jaren 2022 tot en met 2026. Na aftrek van te slopen woningen voegt KleurrijkWonen per saldo nu meer woningen toe aan de voorraad. De vigerende meerjarenbegroting laat nu ook in wat bredere zin een relatief grotere ambitie zien. De relatieve nieuwbouwinspanning ligt met 0,80% hoger dan het sectorgemiddelde (0,70%), terwijl de investeringskasstroom in de komende jaren met bijna 40% ruim hoger ligt dan het sectorgemiddelde van rond de 33%.

In vier van de gemeenten waar KleurrijkWonen werkzaam is zijn in 2021 in overleg met de huurdersorganisaties, gemeente en corporatie(s) meerjarige prestatieafspraken gemaakt waarin nadrukkelijk aandacht is voor (de versnelling van) de bouw van sociale huurwoningen. Er zijn in 2022 nieuwe prestatieafspraken gemaakt in de gemeente Buren (2022-2026), Molenlanden (2022-2024) en West Betuwe (2022-2026). In het maken van prestatieafspraken binnen de regio heeft de bestuurder een actieve rol gespeeld. In de meerjarenbegroting zijn de gemaakte prestatieafspraken over de ontwikkeling van de woningportefeuille opgenomen. Door het loskoppelen van de begroting en het jaarplan en doordat het traject van de Vastgoedmarketing (VGM) nog afgerond moet worden, is een directe koppeling tussen de prestatieafspraken en de begroting op dit moment lastig te maken. Deze koppeling mag de Aw in het komende jaar in de nieuwe meerjarenbegroting wel verwachten.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 april 2023

Ons Kenmerk
H627362

Qua financiële spankracht voldoen de ratio's in de prognoseperiode 2023-2027. Wel laat de meerjarenbegroting op langere termijn een LTV zien die niet houdbaar is. Tijdens ons gesprek zagen we een aantal actuele, door externe factoren veroorzaakte, onzekerheden die elders ook spelen. Deze zijn van invloed op de huidige meerjarenbegroting. De ontwikkeling van de LTV kan dan ook leiden tot bijsturing in volkshuisvestelijke ambities. Desgevraagd kan dat leiden tot het temporiseren van de duurzaamheidsambities (met name gasloos wonen en wegwerken van EFG-labels) of van de nieuwbouwambities. Daarbij wordt opgemerkt dat het aandeel EFG-labels in de vastgoedvoorraad met circa 5,5% nu al relatief beperkt is.

Qua realiseerbaarheid is het trackrecord van KleurrijkWonen op het gebied van nieuwbouw goed. Met een realisatie-index van ruim 70% over de laatste drie jaar scoort KleurrijkWonen wat hoger dan het sectorgemiddelde van bijna 62%. De ingerekende sloop en nieuwbouw op de lange termijn is ontleend aan de huidige portefeuillestrategie. Vanuit de herijking van de VGM kan dit nog wijzigen. In een aparte paragraaf wordt in de meerjarenbegroting uitgebreid op de realiseerbaarheid ingegaan. Niet alleen de beschikbaarheid van grond is een probleem bij de nieuwbouw. Kleurrijk Wonen merkt steeds meer dat er door omwonenden bezwaren worden ingediend. Hierdoor treden er regelmatig vertragingen op en laat KleurrijkWonen geld liggen aan subsidies. De voorgenomen sloop en nieuwbouw op de korte termijn is reeds in gang gezet en ook in de tijd realistisch begroot. Voor de uitvoerbaarheid is KleurrijkWonen afhankelijk van derde partijen zoals gemeenten en aannemers. Naast uitbreidingslocaties speelt de vraag of aannemers voldoende mensen en materialen hebben om plannen van KleurrijkWonen te helpen realiseren. Daarnaast kan de recente stikstofuitspraak uiteraard ook nog een vertragend effect hebben op komende nieuwbouwplannen aangezien dit nog niet in de projectplanning is verwerkt.

Rechtmatigheid

Op 30 november 2022 ontving KleurrijkWonen de rechtmatigheidsbrief over verslagjaar 2021. Daaraan voorafgaand heeft u in de dVi over verslagjaar 2021 aangegeven dat uw corporatie de opdracht om maatschappelijk vastgoed te laten bouwen en/of voorzieningen heeft getroffen aan maatschappelijk vastgoed niet bij ten minste twee partijen heeft aanbesteed. In haar brief wees de Aw erop dat u bij de bouw van maatschappelijk vastgoed of het treffen van voorzieningen aan maatschappelijk vastgoed aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving dient te voldoen (art. 51 Woningwet).

Uit de toelichting die u nadien heeft verstrekt is mij gebleken dat er aan de opdrachtverlening toch een uitgebreide aanbesteding voor planmatig onderhoud vooraf is gegaan. Deze aanbesteding zien wij als aanbesteding cf art. 51 van de Woningwet. Ik verzoek u in de komende dVi de betreffende vraag op dit punt langs deze lijn in te vullen en voortaan dus met 'ja' te beantwoorden.

Vooruitblik op beoordeling 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. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw – net als dit jaar bij uw corporatie al het geval was – in de komende jaren in haar beoordelingen ook op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 april 2023

Ons Kenmerk
H627362

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,

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
24 april 2023

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.

Ons Kenmerk
H627362

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

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Accountantsverslag 2021
- Meest recente brieven WSW
- Diverse correspondentie via de mail
- Gesprek met bestuurder en Mt-lid op 5 april 2023