



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0231
Stichting Elan Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 1646
2003 BR Haarlem

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 28 oktober 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

J.A. van Dijk-van Wetten

Geacht bestuur,

Datum

28 oktober 2024

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie uitvoerde. 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 gebruikte.

Ons Kenmerk

H705305

Op d.d. 10 oktober 2024 maakte ik kennis met u en met de adviseur strategie. Ik vond het een open en prettig gesprek waarin de kansen en uitdagingen voor Stichting Elan Wonen zijn gedeeld.

Conclusie

Het onderzoek en het gevoerde gesprek geven op dit moment geen aanleiding voor een nader onderzoek. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderzochte onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel noem ik hieronder enkele aandachtspunten.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 de laatste reguliere beoordeling plaatsgevonden. De meest recente toezichtbrief die Elan Wonen ontving, dateert van 28 september 2022. Op basis van het toen uitgevoerde onderzoek was de risico- inschatting op alle onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader laag. Dit betekent dat er geen toezichtafspraken zijn gemaakt en geen interventies waren opgelegd. In juli 2023 voerde de Aw een (relatie)gesprek met de bestuurder van Elan Wonen.

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.

Elan Wonen heeft in de bestaande voorraad de opgave op zich genomen om de nog bijna 1.000 woningen met EFG-energie labels uiterlijk in 2028 verduurzamd te hebben. Uit het gesprek met u en uit de aangeleverde documenten hierover bleek dat de planning van verduurzaming, haalbaar zou zijn. Tevens heeft Elan Wonen de ambitie en 'harde' plannen om tot 2030 circa 800 woningen te bouwen. Als aandachtspunt noem ik de realiseerbaarheid van uw begroting. Ik vertrouw erop dat u hier aandacht aan blijft besteden en zo nodig tijdig bijstuurt.

Naast realisme in de begroting is een transparante verantwoording van de inzet van het maatschappelijk kapitaal in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken een aandachtspunt voor de sector, waar de Aw in het toezicht met extra aandacht naar kijkt.

In het jaarverslag 2024 legt u verantwoording af over de door Elan Wonen gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties. Daarbij zou deze nog verder aan kracht kunnen winnen door deze prestaties af te zetten tegen de gemaakte prestatieafspraken en de wederkerigheid van deze prestatieafspraken. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel in de categorie 'laag'.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705305

Governance - Organisatie en Interne beheersing - risicomanagement

In ons gesprek spraken wij over de organisatie. U beschrijft Elan Wonen als enthousiaste, professionele en zelfstandige organisatie die de ambitieuze opgave aan kan. Het gesprek en de beoordeelde stukken bevestigen deze ambitie en Stichting Elan Wonen zal zo nodig tijdig (financieel) bijsturen.

Uw accountant noemt een aantal bevindingen en aandachtspunten in de managementletter 2023 over de interne beheersing. Ik bevroeg u hierover en u liet mij zien dat deze bevindingen en punten zijn opgepakt of onderhanden zijn. Ik verwacht en vertrouw erop dat de managementletter 2024 zal laten zien dat er een sterke verbetering is op dit gebied. Daarom beoordeel ik het risico op dit onderdeel in de categorie 'laag'.

Sturing en beheersing - Governance signalen - beheerkosten

Beheerkosten en overige zakelijke lasten vormen een groot deel van de uitgaven van corporaties. Het risico bestaat dat door slechte beheersing of keuzes in uitgaven voor het verhuurproces de operationele kasstromen (op termijn) negatief worden beïnvloed. Uit de stukken lees ik dat de beheerkosten daeb en niet-daeb aan de hoge kant zijn. Hoge personeelskosten hebben hier een groot aandeel in. De komende jaren met de volkshuisvestelijke opgave zie ik vanuit de meerjarenbegroting deze beheerkosten niet dalen. Ik vraag uw aandacht voor deze beheerkosten en hier zo nodig bij te sturen. Desondanks beoordeel ik het risico op dit onderdeel 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,

SENIOR INSPECTEUR, AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

J.A. van Dijk-van Wetten, LLB

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 vervolgspraken, 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 en dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met bestuur en adviseur strategie op 10-10-2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705305