



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1839
Stichting Nester
t.a.v. het bestuur
Postbus 4789
5953 ZK Reuver

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 13 november 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

13 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 overleg op 31 oktober 2024 met u en het MT meegenomen.

Ons Kenmerk

H705349

Conclusie

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. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Organisatie

Op 1 oktober 2023 bent u voor een periode van 4 jaar door de RvC herbenoemd. De RvC heeft vorig jaar gekeken naar het rooster van aftreden van de toen zittende 5 commissarissen. Deze zaten allemaal in hun tweede zittingstermijn en zullen tussen eind 2024 en eind 2026 aftreden. Om de continuïteit te waarborgen heeft de RvC besloten om de werving van nieuwe commissarissen steeds tijdig te beginnen waardoor er sprake is van een tijdelijke overlap. De eerste nieuwe commissaris is op 1 juli dit jaar gestart. Het gevolg hiervan is dat de RvC steeds tijdelijk uit 6 commissarissen zal kunnen bestaan.

U hebt aangegeven dat ontstane vacatures over het algemeen goed kunnen worden ingevuld, waarbij het inlenen van personeel zoveel mogelijk wordt beperkt. Door middel van de meester-gezel-constructie wordt geruime tijd voordat een medewerker met pensioen gaat al een opvolger in dienst genomen en ingewerkt in de functie. Ook wordt ernaar gestreefd medewerkers te binden aan Nester door interne promotiemogelijkheden. Dat uw medewerkers met plezier bij Nester werken bleek uit het laatst gehouden medewerkersonderzoek, waarbij ook een hoge promotor score werd gehaald.

In april dit jaar is het rapport van de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uitgebracht. Het rapport schetst een positief beeld van Nester, waarbij voor alle 4 onderzochte visitatievelden een score 'goed' is gegeven. Een positief beeld waarbij ik mij graag aansluit.

Governance volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit

De focus van Nester ligt op de drie hoofdkernen, de gemeenten Beesel, Roermond en Echt-Susteren. Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt en is Nester aanspreekbaar op de volkshuisvestelijke prestaties. In enkele andere kernen in Limburg bezit Nester nog een klein aantal woningen, waarin in principe niet in uitbreidingsnieuwbouw wordt geïnvesteerd. Naast de woningen in Limburg, bezit Nester ook een kleine 900 studentenwoningen in Delft en Den Haag. Er loopt een onderzoek naar de mogelijkheden om deze woningen te verkopen en met de verkoopopbrengsten de investeringscapaciteit in de hoofdkernen te vergroten. De verkoop van de complexen zal gefaseerd gaan plaatsvinden om de opbrengsten uit de verkopen ook weer gespreid te kunnen investeren.

In de meerjarenbegroting zijn meerdere scenario's doorgerekend. Eén van deze scenario's is de wensbegroting gebaseerd op de Nationale Prestatieafspraken en regiodeal. Uit de doorrekening van de wensbegroting blijkt dat dan niet langer meer zou worden voldaan aan de financiële ratio's van Aw/WSW. Nester heeft dan ook keuzes moeten maken om wel aan de normen te blijven voldoen. Zo zijn de onderhoudslasten verminderd en de ambitie in de nieuwbouw naar beneden bijgesteld. Tot en met 2028 wordt een netto toename van 40 eenheden DAEB en 85 eenheden Niet-DAEB voorzien. Hoewel de vraag naar middenhuur-woningen groot is, kan Nester gezien de financiële ruimte in de niet-DAEB tak slechts beperkt aan die vraag voldoen. Dit zal dan ook door collega-corporaties moeten worden opgepakt.

Door verdere verduurzaming van de bestaande voorraad zullen er in 2026 geen woningen meer zijn met een E,F,G-label waar geen sloopplannen voor zijn.

De afgelopen jaren is de bedrijfsvoering van Nester sterk geprofessionaliseerd en steeds meer in control gekomen. U hebt daarom besloten om de voorgenomen verhoging in 2028 van de interne norm voor de ICR van 1,5 naar 1,6 niet door te voeren maar op 1,5 te houden. Ook bent u bereid scherper aan de wind te zeilen waardoor in de nieuwe meerjarenbegroting de ICR uitkomt op 1,46. Een keuze die ook door uw RvC wordt ondersteund.

U bent zich bewust van de noodzaak van het maken van realistische begrotingen en streeft daar dan ook naar. Wel geeft u aan dat voorgenomen plannen vaak onverwachte vertragingen kunnen oplopen door met name externe factoren.

In mijn vorige toezichtbrief heb ik aandacht gevraagd voor het achteraf zichtbaar maken van welke voorgenomen plannen uit de prestatieafspraken wel of niet gerealiseerd zijn. Ik waardeer het dat u hieraan invulling hebt gegeven in het jaarverslag over 2023. Daarmee is de PDCA-cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken compleet en zichtbaar.

Integriteit

De Aw heeft in de afgelopen maanden het aantal signalen over corporaties die te maken hebben gekregen met (vermoedens van) fraude door (onder)aannemers en installateurs sterk zien toenemen. In de Handreiking Integriteit die de Aw in september dit jaar heeft uitgebracht wordt hiervoor aandacht gevraagd. U vindt de aandacht hiervoor terecht, ook omdat de afhankelijkheid van ketenpartners steeds groter wordt. Nester voert diverse controles uit op de werkzaamheden van de ketenpartners. Dit vindt plaats door de controle in de 2^e lijn door [REDACTED], door de jaarlijkse check op de bouwprijzen en door de werkzaamheden die [REDACTED] uitvoeren. Bij grote projecten vinden er samen met de aannemers oplevercontroles plaats. Uw accountant heeft aangegeven ook op één van de ketenpartners een controle te gaan uitvoeren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705349

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,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705349

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
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek op 31 oktober 2024

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705349