



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1713
Stichting Woongoed Zeist
t.a.v. het bestuur
Steniaweg 44
3702 AH ZEIST

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[Redacted contact information]

Datum 8 september 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

Datum
8 september 2021

Ons Kenmerk
H513316

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).

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.

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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.

Basisonderzoek 2021

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

- dVi gegevens 2019
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Managementletter 2020 en accountantsverslag 2020
- Koers en strategie WGZ 12 juli 2021
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

Conclusie

Het onderzoek geeft 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 (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Koers en strategie Woongood Zeist

Op 12 juli heb ik met u gesproken over de actuele ontwikkelingen bij Woongood Zeist (WGZ). Tijdens dit gesprek heeft u ons meegenomen in de koers en strategie van WGZ. Hieruit blijkt dat WGZ duidelijke beleidskeuzes en ambities heeft bepaald voor zowel korte, middellange als lange termijn. De organisatie wordt hier tijdig in betrokken en de verantwoordelijkheden om de ambities te verwezenlijken zijn laag in de organisatie verankerd. U heeft geïnvesteerd in effectieve samenwerking in de organisatie door het creëren van een open cultuur, waarbij medewerkers op de hoogte zijn van elkaars sterke en minder sterke punten en aanspreekbaar zijn op vertoond gedrag. Dit vind ik een positieve ontwikkeling.

U heeft de portefeuillestrategie toegelicht, die is opgesteld voor de periode 2019-2030. Het strategisch voorraadbeleid is hiervan afgeleid en wordt periodiek geactualiseerd en financieel doorgerekend. Uit de resultaten van de meest actuele doorrekening van juli 2021 blijkt dat de ICR in 2021 en 2022 lager uitkomt dan uit eerdere doorrekeningen is gebleken en beide jaren licht onder de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW komt. Vanaf 2023 herstelt de ICR weer tot ruim boven de norm. U geeft als belangrijkste oorzaak voor de verslechtering van de ICR aan dat er een herverdeling tussen onderhoudskosten en verbetering bij de omvangrijke renovatie van de L-flat heeft plaatsgevonden met als gevolg dat de onderhoudskosten hoger uitvallen. Deze herverdeling is gebaseerd op een memo over onderhoud en verbetering. Verdere oorzaken zijn onder andere huurbevriezing en een door u verwachte forse stijging van bouwkosten.

Het risico op dit onderdeel heb ik als laag ingeschat, aangezien het een tijdelijke situatie betreft die vanaf 2023 weer normaliseert. Bovendien bent u zelf goed op de hoogte van de oorzaken van de verslechterde ICR en heeft u mij hier ook tijdig over geïnformeerd. Verder betreft de doorrekening van juli 2021 een momentopname, uit de dPi van december 2021 volgt de uiteindelijke prognose van dit kengetal. De accountant vraagt in de managementletter van 22 februari



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
8 september 2021

Ons kenmerk
H513316

2021 aandacht voor het verbeteren van de voorspelbaarheid van de kasstromen. Deze aanbeveling onderschrijven wij. Mocht uit de nieuwe meerjarenbegroting blijken dat de ICR na 2022 onder de norm blijft dan verzoek ik u om mij hier tijdig over te informeren.

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 TOEZICHTHOUDER/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████