



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0081  
Wonen Zuid  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 400  
6040 AK Roermond

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

Datum 15 september 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Ons kenmerk**  
H515572

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.



**Datum**  
15 september 2021

**Ons kenmerk**  
H515572

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 2020
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2020 en accountantsverslag 2020
- Visitatierapport van 8 november 2019, incl. de bestuurlijke reactie
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprek van 17 augustus 2021

### **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, behalve het onderdeel verbindingen.

#### *Verbindingen*

In 2021 heeft een verbindingenonderzoek bij uw corporatie plaats gevonden. Over de resultaten van dit onderzoek bent u per brief van 23 augustus jl. geïnformeerd. Op grond van dit onderzoek en de nog onzekere ontwikkelingen rondom het bestemmingsplan van de grondpositie in Leigraaf Midden-Limburg B.V. zijn monitoringafspraken met u gemaakt zoals beschreven in de brief van 23 augustus jl.

#### *Financiële continuïteit*

Vorig jaar werd een enigszins verhoogd risico op het onderdeel financiële continuïteit geconstateerd, wat te maken had met een loan to value in de DAEB tak die in de prognoseperiode rond de AW/WSW norm van 75% beweegt. In 2020 is deze norm verhoogt naar 85%. U hanteert evenwel een interne signaleringsnorm van 75%, waarbij u de buffer van 10% gebruikt voor waardeveranderingen en onverwachte investeringsuitgaven. Hoewel u scherp aan de wind blijft varen, verwacht ik dat u voldoende bijsturingsmogelijkheden heeft bij tegenvallers. Derhalve beoordeel ik het risico op het onderdeel financiële continuïteit als laag.

#### *Verduurzaming*

De hoge loan to value houdt met name verband met uitbreidingsinvesteringsuitgaven om het bezit voldoende bereikbaar te houden voor de doelgroep. Daarnaast investeert u in no-regret verduurzamingsmaatregelen. Naar verwachting zal Wonen Zuid in 2027 het gemiddeld B label behalen, wat achter blijft op de sectorbrede verduurzamingsresultaten. U geeft aan bewust te kiezen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid boven verduurzaming, waarbij u verwacht dat de toekomstige technologische ontwikkelingen op het gebied van



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
15 september 2021

**Ons kenmerk**  
H515572

verduurzaming een kostendaling teweeg brengt en het daarom verantwoord is deze investeringen in de tijd naar achteren te verschuiven. In de eerste helft van 2022 plan ik een governance inspectie waarin ik onder meer met u en uw raad over dit onderwerp in gesprek wil.

**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,

██████████