



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0943  
Stichting Woongoed Middelburg  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 7120  
4330 GC MIDDELBURG

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

**Ons kenmerk**  
H539927

Datum 18 oktober 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

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 2020
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2020 en accountantsverslag 2020
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Stukken rondom onderzoek bedrijfslasten

### **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 op het onderdeel governance – opzet besturing. Voor wat betreft de interne beheersing / managementsystemen beoordeel ik het risico nog steeds als midden. Gezien de onderhanden voortgang op dit vlak, leg ik echter geen interventies op en maak ik geen nieuwe toezichtafspraken met u.

De eerdere gemaakte afspraak om eind 2021 / begin 2022 een vervolgesprek te plannen met het bestuur, de RvC en ██████████, blijft staan. Het gesprek zal begin 2022 plaatsvinden en ik zal het initiatief nemen tot het plannen daarvan.

### **Voorgaande beoordelingen**

#### *Sturing en beheersing organisatie – bedrijfslasten*

Ten tijde van de laatste jaarlijkse oordeelsbrief (d.d. 15 januari 2021) was er nog geen concreet actieplan om de bedrijfslasten te beheersen en waar nodig maatregelen te nemen. Inmiddels is de analyse afgerond en heeft u daar mij, zoals eerder verzocht, een afschrift van toegezonden.

U heeft aangegeven dat de bedrijfslasten de nadrukkelijke aandacht hebben van de RvC en het bestuur. Daarbij worden zij goed ondersteund door het managementteam, ██████████ en de medewerkers. Hiermee verwacht u, onder voorbehoud van kostenontwikkeling bij andere corporaties en incidentele uitgaven, een B-corporatie te worden. Dit komt deels door een andere administratieve verwerking van de kosten. Maar uw ambitie is om de bedrijfslasten (hoe ook vastgelegd) te verlagen, om daarmee meer ruimte te maken voor de maatschappelijke prestaties.

Ik zie dat er gedegen onderzoek is gedaan op allerlei vlakken in verband met de bedrijfslasten. U heeft maatregelen genomen op het gebied van de administratieve verwerking, het verminderen van kosten op gebied van bijvoorbeeld inleen en advisering, het vergroten van kostenbewustzijn en het verbeteren van de bewaking van de kostenontwikkeling. Evenals de RvC vertrouw ik er op dat, met de genomen maatregelen, de beïnvloedbare bedrijfslasten de aandacht behouden die er nu aan gegeven is. Ik beoordeel het risico op dit



**Datum**  
18 oktober 2021

**Ons kenmerk**  
H539927

onderdeel als laag en de toezichtafpraak is hiermee afgerond.

*Governance – opzet besturing*

In de vorige toezichtbrief (d.d. 15 januari 2021) beoordeelde ik het risico op het onderdeel governance als laag, met uitzondering van het managementsysteem, waarvan ik het risico als midden beoordeelde. Op basis van de stukken constateer ik voortgang op het gebied van projecten, aanbestedingen en onderhoudsprocessen. Ook zijn er een aantal onderdelen nog niet op orde, bijvoorbeeld het implementeren van het risicomanagement en het verder formaliseren van de interne beheersmaatregelen. Ik benadruk dat het van belang is dat de interne beheersing in brede zin op orde komt, dit mede gezien de uitdaging die er ligt voor uw corporatie met betrekking tot de forse ambitie in de komende jaren. Het risico met betrekking tot het managementsysteem beoordeel ik nog steeds als midden. Tijdens het aangekondigde gesprek in het voorjaar van 2022 zal dit onderdeel nader worden besproken.

**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,

[Redacted signature]