



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0269
Stichting ZOWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 13
6130 AA Sittard

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 23 augustus 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
23 augustus 2022

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.

Ons Kenmerk
H567554

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.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Op basis van de beschikbare informatie heb ik het beeld dat ZOWonen veel aandacht heeft voor de maatschappelijke opgave. Dit was een belangrijke basis voor de transformatie van vastgoedbedrijf naar maatschappelijke organisatie. ZOWonen heeft de opgave in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot een flinke ambitie, die is uitgewerkt in het portefeuilleplan en complexplannen. Bij de volkshuisvestelijke keuzes staan meer dan voorheen de bewoners centraal, de financiële kaders zijn een (niet onbelangrijke) randvoorwaarden geworden. De bestuurder uit enige zorg over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende grondposities om in de toekomst de ambitie te kunnen realiseren. De verantwoording over de realisatie van de ambitie in het jaarverslag is beknopt weergegeven in de facts & figures. Het jaarverslag gaat nu vooral over de transitie die de organisatie van ZOWonen heeft doorgemaakt. Dit zal steeds meer gaan leiden tot concrete resultaten. Ik ga ervan uit dat ZOWonen in de komende jaarverslagen meer balans aanbrengt in de verantwoording en dat de verantwoording van de daadwerkelijke resultaten in relatie tot de ambitie meer transparant is.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Uit de beschikbare informatie stel ik vast dat de interne beheersing van ZOWonen voldoende is. Uw accountant heeft geen bevindingen geïdentificeerd ten aanzien van de interne beheersing en alle bevindingen van eerdere jaren zijn adequaat opgevolgd. Toch wil ZOWonen verder verbeteren. Eind 2021 is een analyse gedaan op de beheersing van de onderhoudskosten en meerjarige aanpak van onderhoud. ZOWonen wil meer grip op de onderhoudsuitgaven en processen krijgen. Volgend jaar, bij de reguliere beoordeling, hoor ik graag tot welke maatregelen en resultaten dit heeft geleid.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Uit uw informatie blijkt dat de controlfunctie in overeenstemming met de Woningwet is ingericht en dat audits gedegen plaatsvinden. In 2021 heeft [REDACTED] door diverse omstandigheden slechts een klein deel van de geplande interne audits kunnen uitvoeren. De geplande audits met betrekking tot het onderhoud zijn bijvoorbeeld doorgeschoven naar 2022. Het onderhoudsproces was nog onvoldoende op orde, waardoor te veel zaken niet opgeleverd konden worden. Zoals hierboven staat, neemt ZOwonen op dit punt gerichte verbetermaatregelen. Terugkijkend is mijn beeld dat de controlfunctie in 2021 nog in effectiviteit kon verbeteren. Voor 2022 is een intern auditplan vastgesteld, waarin 11 audits staan. In lijn met uw overtuiging en de informatie van uw accountant vertrouw ik erop dat het auditplan 2022 realistisch is en dat de interne audits volgens plan worden afgerond. Het risico met betrekking tot de invulling van de controlfunctie beoordeel ik als laag.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 augustus 2022

Ons Kenmerk
H567554

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]

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
23 augustus 2022

Ons Kenmerk
H567554

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.

Gebruikte informatie

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

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Een nieuwe koers, ZOwonen
- 10 uitgangspunten voor integer handelen, versie 2020
- HR-visie ZOwonen, 11-10-2019
- Kennismakingsgesprek op 12 mei 2022