



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0089
l'escaut woonservice
t.a.v. het bestuur
Hermesweg 13
4382 ND Vlissingen

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

Datum 19 september 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum
19 september 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
H582780

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 toezichtafspraken met u maak. Hieronder geef ik een korte toelichting op enkele onderdelen, mede vanuit het gevoerde gesprek op 15 juni jl.

Financiële continuïteit

l'escaut voldoet aan de financiële normen van de Aw en WSW. In de prognoses worden de consequenties van toenemende maatschappelijke activiteit bij l'escaut zichtbaar. Met name de LTV stijgt in uw prognoses flink. Dat is terug te voeren op een inmiddels ook verhoogde nieuwbouwplanning, het inlopen van achterstallig onderhoud en meer duurzaamheidsinvesteringen in de komende jaren. De investeringskasstroom voor de komende jaren overstijgt ook het sectorgemiddelde ruim. l'escaut lijkt na jaren van terughoudendheid, daarmee inmiddels volop bezig een inhaalslag in maatschappelijke investeringen te maken. Daarbij is de zogenaamde 'vluchtstrook' van eigen financiële normen aanzienlijk versmald. Daarmee geeft l'escaut de komende jaren invulling aan het in het visitierapport geadresseerde punt (meer maatschappelijke prestaties wenselijk en mogelijk) dat ook tijdens de governance-inspectie met de Aw in september 2020 besproken is.

Sturing en beheersing - Governance signalen

Uit een meerjarige vergelijking tussen prognose en realisatie van de kasstromen blijken er voor mij, in tegenstelling tot vorig jaar, nu geen verschillen meer die boven de signaleringsnormen uit het beoordelingskader Aw/WSW uitkomen.

Met betrekking tot een meerjarige vergelijking tussen prognose en realisatie van beheerlasten is dat echter nog wel het geval. Uit de reactie op mijn eerdere vragen van vorig jaar blijkt dat l'escaut de problemen onderkent en verbetering nastreeft. Deze verschillen zijn deels te wijten aan de overstap naar het functionele model en enkele rubriceringsfouten. Deze zijn aanleiding voor de corporatie om bij het opstellen van de nieuwe prognose (dPi 2021) terug te keren naar het categorale model. Hiermee kan volgens u meer transparant inzicht worden geboden in de mate van realisatie van prognoses en de onderliggende oorzaken van verschillen. Gezien uw reactie en het naijl-effect van de meerjarige

vergelijking van de Aw, verwacht ik in de komende jaren verbetering te zien in de voorspelbaarheid en daarmee de kwaliteit van aan te leveren data over beheerlasten. Ik vraag tevens het bestuur en de raad hier actief op toe te zien. Vanuit de positieve ontwikkeling rond de beheersing van kasstromen en de verklaring over de afwijkingen rond beheerlasten, beoordeel ik het risico op dit punt inmiddels als laag.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Met betrekking tot de hoogte van de beheerlasten voor de komende vijf jaar wordt zichtbaar dat deze zowel voor daeb als niet-daeb de signaleringsnorm van Aw van €1500/vhe naderen. U wijt dit voor een deel aan de nog noodzakelijke inhuur van derden. Ook omdat tijdens ons gesprek [REDACTED] van de RvC aangegeven heeft dat de raad hier actief op toeziet, en ik dat ook in het jaarverslag van de RvC teruglees, beoordeel ik het risico met betrekking tot de hoogte van beheerlasten nog als laag.

Datum
19 september 2022

Ons Kenmerk
H582780

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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH 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
19 september 2022

Ons Kenmerk
H582780

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 vervolgfafspraken, 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 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met bestuurder en ██████████ RvC op 15 juni 2022