



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1794
Woningstichting De Zaligheden
t.a.v. het bestuur
Postbus 161
5520 AD Eersel

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

Datum 21 september 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

████████████████████
████████████████████

Geacht bestuur,

Datum
21 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
H613158

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 kom ik terug op de beoordeling van voorgaand jaar en geef ik een reflectie op het onderdeel governance – organisatie en interne beheersing - volkshuisvestelijk belang.

Voorgaande beoordelingen

In de voorgaande toezichtbrief van 1 november 2021 beoordeelde ik het risico op het onderdeel 'sturing en beheersing organisatie; voorspelbaarheid en stabiliteit data' als midden. Ik verzocht u extra aandacht aan dit onderdeel te besteden. Ik zie nu een sterke verbetering op dit onderdeel door de door u genomen maatregelen en aandacht en zie hier geen verhoogd risico meer. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel nu als laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Op basis van de beschikbare informatie heb ik het beeld dat Woningstichting De Zaligheden (WSZ) veel aandacht heeft voor de maatschappelijke opgave. WSZ is in de afgelopen jaren getransformeerd van vastgoedbedrijf naar een maatschappelijke organisatie. Zij zet extra in op leefbaarheid en verduurzaming. WSZ durft haar maatschappelijke opgave ook daadwerkelijk op te pakken. Zo heeft zij afgelopen jaar middels een activa/passiva transactie 86 woningen van Vestia overgenomen, een aantal nieuwe woningen gebouwd, maar ook een aantal woningen verkocht die minder goed in haar voorraadbeleid passen. Door inzet van WSZ en betrokkenheid van collega-corporaties uit de Metropool Eindhoven is WSZ vrijgesteld van de leningruil met Vestia omdat collega-corporaties het resterende deel van de leningruil van WSZ hebben overgenomen. Tevens hebben provincie en gemeente bijgedragen aan de totstandkoming van de overname van deze woningen.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 september 2022

Ons Kenmerk
H613158

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
21 september 2022

Ons Kenmerk
H613158

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 maakte ik gebruik 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
- Gestelde vragen in het kader van de beoordeling en de ontvangen antwoorden
- Gesprek met de bestuurder op 2 augustus 2022