



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1569
Woongod Zeeuws-Vlaanderen
t.a.v. het bestuur
Postbus 269
4530 AG Terneuzen

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

Datum 21 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
21-12-2022

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
H622693

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 (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. Op één onderdeel licht ik mijn beoordeling hieronder toe, mede gebaseerd op de informatie die ik van u en [Redacted] heb ontvangen tijdens ons gesprek op 9 december jl.

Volkshuisvestelijk belang

Zeeuws-Vlaanderen is enige tijd aangemerkt als krimpregio, u geeft aan dat hier momenteel geen sprake meer van is. Vanuit de regionale woonvisie is de ambitie uitgesproken om te groeien van de huidige 105.000 inwoners naar 125.000 inwoners in 2030. Als gevolg hiervan kijkt u kritisch naar de projecten die in uw wensportefeuille zijn opgenomen. Met name bij projecten waarin sloop is opgenomen heroverweegt u of doorexploreren mogelijk is. Enerzijds uit financiële overweging door de toegenomen bouwkosten voor sloop-nieuwbouwprojecten, anderzijds door de lange doorlooptijd voor het realiseren van nieuwe woningen, waardoor de beschikbaarheid van woningen voor uw doelgroep over een langere periode afneemt. Voor uitbreiding middels nieuwbouw bent u afhankelijk van de gemeente, aangezien u zelf niet beschikt over grondposities.

In oktober 2022 is voor alle drie de gemeentes in Zeeuws-Vlaanderen de regionale woonvisie vastgesteld. Om het maken van prestatieafspraken te verbeteren en meer wederkerigheid te bereiken is gebruik gemaakt van een format voor het vastleggen van prestatieafspraken van de drie corporaties in Zeeuws-Vlaanderen. Daarbij is een extern adviesbureau ingeschakeld om het proces te begeleiden, zowel bij het maken van de prestatieafspraken als bij de borging dat de afspraken ook worden uitgevoerd. Uit de nationale prestatieafspraken komt een opgave van 16.500 nieuwbouwwoningen, waarvan 2.000 a 3.000 in Zeeuws-Vlaanderen. Men is nu bezig dit uit te werken in regionale woondeals. Dit verloopt goed in Zeeuws-Vlaanderen en kan een positieve impuls geven aan de inzet van de gemeente Terneuzen voor het beschikbaar stellen van locaties voor nieuwbouwwoningen voor uw doelgroep.

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 december 2022

Ons Kenmerk
H622693

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 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
- Gesprek met directeur-bestuurder, [REDACTED]
[REDACTED] op 9 december 2022