



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1581
Zeeuwend
t.a.v. het bestuur
Postbus 82
4300 AB Zierikzee

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

Datum 3 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
3 mei 2023

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
H641178

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven 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.

Toezichtafspraken en/of interventies

Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Wel geef ik hieronder een weergave van het gevoerde gesprek op 19 april 2023, met u, ██████████.

Voorgaande beoordelingen

Vanuit de risicogerichte benadering binnen het toezicht heeft Zeeuwend afgelopen jaar geen toezichtbrief ontvangen.

In een eerdere toezichtbrief heb ik een tweetal toezichtafspraken met u gemaakt.

Om de benodigde tegenkracht binnen de organisatie nader te onderzoeken heb ik u, evenals de RvC, verzocht om tijdens de eerst volgende zelfevaluatie van de RvC, expliciet te reflecteren op het thema tegenkracht. En ik heb u gevraagd om, zodra de nieuwe visie op bestuur en toezichthouden gereed is, mij daarvan een exemplaar toe te zenden.

Ik ben positief verrast over de aanpak en de inhoud van de zelfevaluatie. Er worden concrete afspraken gemaakt en de verbetering van de werkgeversrol wordt serieus opgepakt en ook is er aandacht voor de toekomst. Er is een nuttig overzicht gemaakt van de agendaonderwerpen; dat biedt goed inzicht in onderlinge verhoudingen binnen de agenda. Het onderwerp tegenkracht, waar specifiek door mij naar gevraagd is, is zeer serieus genomen. Commissies worden weloverwogen en passend bij de opgave en de omvang van de organisatie al dan niet vastgesteld. De nieuwe toezichtvisie heb ik ook reeds ontvangen en ziet er gedegen uit en is echt geschreven voor en vanuit Zeeuwend.

Hiermee zijn de twee toezichtafspraken afgedaan.

Algemeen beeld

Zeeuwend is een stabiele corporatie. De financiële ratio's laten in de prognose een gezond beeld zien. Tegelijkertijd heeft uw organisatie continue aandacht voor de mogelijkheden op langere termijn. Aan de verbetering van de interne beheersing wordt blijvend gewerkt, bijvoorbeeld op het gebied van risicomangement en integriteit. Zeeuwend zoekt ook op diverse vlakken de samenwerking op in haar omgeving. Het visitatietraject is tijdig in gang gezet en het conceptrapport is op korte termijn gereed.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

In juni 2022 is Zierikzee getroffen door een windhoos met grote gevolgen voor een deel van de huurders van Zeeuwend. De organisatie heeft direct gezamenlijk de schouders eronder gezet om alle benodigde acties zo snel mogelijk in gang te zetten. De huurders zijn zeer te spreken over de inzet vanuit Zeeuwend. Mijn complimenten voor Zeeuwend hoe zij haar rol heeft opgepakt, mede in samenwerking met betrokken partijen.

Datum
3 mei 2023

Ons Kenmerk
H641178

Zeeuwend heeft aandacht voor haar huurders op diverse vlakken. Het Energieteam is daar een mooi voorbeeld van. Dit team geeft gratis advies en zorgt voor kleine besparingsmaterialen. Huurders helpen ook elkaar en leren onderling van elkaar. Daarnaast is Zeeuwend continue bezig met een strategie rondom verduurzaming van haar bezit. Labels worden gemonitord en diverse methodieken worden verkend en afgewogen.

Na een periode van krimp, dient een periode van groei zich aan in Zeeland. De regionale woondeal gaat uit van 16.500 nieuwbouwwoningen tot en met 2030, waarvan circa 6.500/7.000 sociale huurwoningen. Zeeuwend heeft, gezamenlijke met de corporaties in de regio, de woondeal niet ondertekend, maar ondersteund middels een verklaring. Dit gezien de corporaties een aantal kritische kanttekeningen hebben ten aanzien van de woondeal.

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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,



BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
3 mei 2023

Ons Kenmerk
H641178

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). 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 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Zelfevaluatie RvC 2021
- Visie op besturen en toezichthouden
- Gesprek op 19 april 2023