



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0418  
Stichting Clavis  
t.a.v. het bestuur  
Rosegracht 2  
4531 HC Terneuzen

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

Datum 12 juli 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[Redacted]  
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
12 juli 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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg met u op 28 juni 2023 meegenomen.

**Ons Kenmerk**  
H644073

### Conclusie

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 volgt een toelichting op enkele onderdelen.

### Organisatie

Clavis is een relatief kleine corporatie met woningen in Terneuzen en Sluiskil. De werkorganisatie heeft een omvang van rond de 30 fte. U bent zich bewust van de kwetsbaarheid hiervan. Bij vacatures is het, mede gezien de huidige arbeidsmarkt en de geografische ligging van Terneuzen, soms lastig om deze ingevuld te krijgen. De corporatie is daarom ook gestart met de Strategische Personeelsontwikkeling, waarbij op basis van toekomstige ontwikkelingen de huidige en toekomstige kwantiteit en kwaliteit van het personeel in beeld wordt gebracht. Daarnaast vindt er samenwerking plaats met collega-corporaties in Zeeuws-Vlaanderen en West-Brabant. Graag ziet u de samenwerking met de andere corporatie in Terneuzen groeien. De samenwerking die er bijvoorbeeld wel is bij het project Skaeve Huse. U hoopt dat de samenwerking ook meer vorm krijgt door de gesprekken in de Regionale Versnellingstafel.

De beheerkosten van Clavis liggen ruim boven het gemiddelde in de sector. U bent zich dit bewust en hebt hier aandacht voor. In een door u gemaakte analyse van de verschillende kostenposten, hebt u in beeld op welke onderdelen Clavis hoger of lager scoort dan de benchmark. Daarnaast gaat u beoordelen of in een volgende dPi/dVi kosten kunnen worden toegerekend aan onderhoud en leefbaarheid, waardoor de gemiddelde beheerkosten zullen dalen.

### Volkshuisvestelijke opgave en financiële continuïteit

De gemeente Terneuzen wil de komende jaren investeren in de verhoging van de kwaliteit en kwantiteit van de woningbouw in de binnenstad, waar ook Clavis bezit heeft. Dit betreft voornamelijk sloop en vervangende nieuwbouw. Hierbij heeft Clavis ook plannen voor een netto toename van het aantal woningen in de midden-huur in Clavis Beheer B.V. Dit kan worden gefinancierd door de opgebouwde liquide middelen uit verkoop van middenhuur-woningen in deze verbinding. Het aantrekken van externe financiering is daarmee niet nodig.



## 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**  
12 juli 2023

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.

**Ons Kenmerk**  
H644073

### 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 vervolgafspraken, 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 2022
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek bij de corporatie op 28 juni 2023