



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0147
R.K. Woningbouwstichting Zeist
t.a.v. het bestuur
Postbus 21
3700 AA Zeist

VERZONDEN per E-mail: [REDACTED]

Datum 14 december 2023
Betreft [REDACTED] toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Geacht bestuur,

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.

Op 23 november 2022, 23 augustus en 13 december 2023 heeft de Aw in het kader van kennismaking en regulier toezicht gesproken met [REDACTED].

De Aw was bij deze gesprekken vertegenwoordigd door [REDACTED].

Daarnaast is er, middels de mail, contact geweest met [REDACTED]. Deze laatste contacten betroffen de voorbereiding en uitvoering van de voorgenomen fusie van R.K. Woningstichting Zeist en Stichting Heuvelrug Wonen. Deze fusie is middels het besluit van 6 december jongstleden met kenmerk 2023AW3467 door ons bekrachtigd en beide organisatie zetten hun werkzaamheden gezamenlijk voort binnen Stichting NabijWonen.

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.

Omdat de Aw NabijWonen en haar opgaven graag blijft volgen, plan ik een vervolgspraak in het tweede kwartaal van 2024 welke ik vastleg als reguliere afspraak.

Uiterlijk in het tweede kwartaal van 2024 maakt de Aw graag kennis met de nieuw geformeerde Raad van Commissarissen. De Aw neemt hiertoe tijdig het initiatief.

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

[REDACTED]
[REDACTED]@ilent.nl

Datum

14 december 2023

Ons Kenmerk

H679555

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: 1

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 december 2023

Ons Kenmerk
H679555

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
14 december 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 heeft daarover op 29 november jongstleden een aparte brief ontvangen met kenmerk H657742.

Ons Kenmerk
H679555

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Ondernemingsplan 2022-2025
- Meerjarenbegroting 2023-2037
- Managementletter 2023
- Strategisch Voorraadsbeleidsplan
- Accountantsverslag 2022
- Aedes Benchmark 2022
- Toezichtbrief Aw 2021
- Maatschappelijke visitatie 8 november 2023
- Financiële rapportages WSW 2022
- Meest recente brieven WSW