



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0089
l'escaut woonservice
t.a.v. het bestuur
Hermesweg 13
4382 ND Vlissingen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 30 januari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 januari 2024

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

H660683

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, behalve op het onderdeel Sturing en beheersing – Governance signalen - beheerkosten. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel als midden. Ik leg geen interventies op.

Ik heb met u de volgende afspraken gemaakt:

1. In 2024 maken wij graag kennis met de gehele RvC en bespreken we de actuele ontwikkelingen, de toezichtvisie, de uitkomsten van de zelfevaluatie en de uitkomsten van deze beoordeling.
2. In 2024 bekijkt de Aw graag een deel van het vastgoed van L'escaut onder begeleiding van ██████████. Onze interesse gaat hierbij uit naar zowel behaalde successen als uitdagingen voor de toekomst.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Om (nader) kennis te maken met de (nieuwe) leden van de RvC is afgesproken dat een gesprek zal worden gepland met de voltallige RvC in 2024. De Aw bespreekt dan ook graag de actuele ontwikkelingen, de toezichtvisie, de uitkomsten van de zelfevaluatie en de uitkomsten van deze beoordeling.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

L'escaut is voortvarend bezig om haar maatschappelijke opgave te realiseren vanuit de huidige gezonde financiële positie. Zowel in de nieuwbouwopgave als bij de verduurzaming zijn duidelijke ambities zichtbaar.

De grens van de financiële ratio's wordt steeds meer opgezocht om deze ambities en maatschappelijke prestaties te kunnen bereiken. De focus ligt daarbij op de nieuwbouwplannen en renovatie van bestaand bezit. L'escaut verwacht daarnaast in 2026 geen woningen meer te hebben met EFG-labels (m.u.v. monumenten en woningen die gesloopt zullen worden) en ligt daarmee voor op het sectorgemiddelde.

In de meerjarenbegroting heeft L'escaut de volkshuisvestelijke ambities ingerekend. Hieruit blijkt dat L'escaut richting 2033 de signaleringsnormen voor de

financiële ratio's LTV en solvabiliteit nadert en de ICR onder de signaleringsnorm van 1,4 komt. Hier wil L'escaut op anticiperen door het kritisch monitoren en bijsturen van de verwachte ontwikkeling van de ratio's bij zowel de totstandkoming van het portefeuilleplan als de begroting. In 2024 wordt de discussie gevoerd over de balans tussen volkshuisvestelijke opgave en de financiële kaders in relatie tot een gewenst duurzaam verdienmodel. Ik ga hierover graag met u in gesprek in de komende periode.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Sturing en beheersing - Governance signalen

Uit de geprognosticeerde raming van de beheerlasten voor de periode 2023-2027 blijkt dat de signaleringsnorm van € 1.500/vhe voor zowel daeb als niet-daeb wordt overschreden met ruim 7% in 2024 en een stijgende lijn laat zien. Vorig jaar was al sprake van het naderen van deze signaleringsnorm en bijzondere aandacht bij bestuur en RvC om hier actief op toe zien. In de Kaderbrief begroting 2024 is dit vertaald in richtinggevende structurele besparingen op de beheerkosten die deels taakstellend zijn. Deze besparingen zijn echter onvoldoende om zowel de verwachte overschrijding als de verwachte jaarlijkse stijging van de beheerlasten op te lossen.

Datum
30 januari 2024

Ons Kenmerk
H660683

Ik beoordeel het risico met betrekking tot de hoogte van de beheerkosten daarom als midden en ga hierover graag met u en de RvC in gesprek.

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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH 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
30 januari 2024

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
H660683

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 2021
- Jaarverslag 2021
- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Begroting 2023 en 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Aanvullende schriftelijke vragen Aw en antwoorden L'escaut