



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0943
Stichting Woongoed Middelburg
t.a.v. het bestuur
Postbus 7120
4330 GC Middelburg

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 5 april 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

5 april 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

H702744

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 toezichtafspraken met u maak.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur en intern toezicht

In 2023 heeft bij uw corporatie een wissel van directeur-bestuurder, [REDACTED] en enkele leden van de RvC plaatsgevonden. Ik heb vanuit de stukken en onze gesprekken de indruk dat u in de nieuwe samenstelling goed voort kunt bouwen op een netjes achtergelaten corporatie. En dat de RvC de directeur-bestuurder in zijn, voor hem nieuwe, rol ondersteunt alsmede uitdaagt om hierin te groeien.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Uw corporatie heeft heldere keuzes gemaakt voor de komende jaren. Uw verduurzamingsdoelstelling eind 2025 is gemiddeld label A (m.u.v. van o.a. monumenten). Uw doelstelling is om E/F/G labels voor 2028 uit te faseren (eveneens m.u.v. van o.a. monumenten) en u verwacht deze doelstelling tijdig te behalen.

Met gemeente en huurdersvereniging Middelburg bent u in de prestatieafspraken voor de periode 2022-2025 de ambitie overeengekomen om tot en met 2030 750 sociale huurwoningen te bouwen (excl. vervangende woningbouw), waarmee u een groei van uw voorraad met 500 woningen zou realiseren. Deze groei-behoefte is gebaseerd op woningmarktonderzoek van RIGO. In uw begroting 2024 is dit voor Woongoed als financieel haalbaar beoordeeld. U heeft ook diverse scenario's doorgerekend en er zijn voldoende bijsturingmogelijkheden.

Gemeente Middelburg heeft in februari 2023 de Zeeuwse Woondeal ondertekend met daarin de ambitie om in Middelburg 1.084 sociale huurwoningen te bouwen (2022-2030). In februari 2024 heeft de gemeente een besluit genomen voor nieuwe woningbouwlocaties tot en met 2040. Zij was op zoek gegaan naar locaties voor 1.200 nieuwe woningen (130% van het benodigde aantal, rekening houdend met planuitval) en heeft hiertoe in 2023 een adviestraject met een Inwonerraad

doorlopen. Dit levert in Middelburg vooralsnog potentieel 740 woningen op.

U gaf in ons gesprek aan, dat het (toen net afgeronde) gemeentelijk traject met Inwoner-/Burgerberaad minder woningbouwlocaties heeft opgeleverd dan noodzakelijk is om de afspraken te kunnen nakomen. Op basis van de uitkomsten verwacht u momenteel maximaal 300-400 sociale huurwoningen te kunnen bouwen (excl. vervangende woningbouw). U overweegt nog diverse optimalisaties binnen uw woning-/projectportefeuille. U wilt komend jaar realistischer gaan begroten. Dat is in lijn met de aanbevelingen in Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2023.

Ik zal met belangstelling (onder meer) via uw (jaar)verantwoording en begroting volgen in welke mate uw corporatie er, tezamen met de gemeente, in slaagt de prestatieafspraken voor nieuwbouw van sociale huurwoningen te realiseren, dan wel welke knelpunten zich hierbij voordoen.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 april 2024

Ons Kenmerk
H702744

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

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 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:

- Jaarverslag 2022
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Zelfevaluatie RvC
- Gesprek 27 februari 2024 directeur-bestuurder en (afvaardiging) RvC

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 april 2024

Ons Kenmerk
H702744