



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0093
Woningstichting SWZ
t.a.v. het bestuur
Postbus 40040
8004 DA Zwolle

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 24 februari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2025

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

24 februari 2025

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. Ik sprak met u en [REDACTED] op 7 januari 2025. Daarnaast maakte ik kennis met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen (RvC). De informatie uit deze gesprekken is betrokken in het onderzoek.

Ons Kenmerk

H705286

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.

Managementsystemen

In de voorgaande toezichtbrief aan Woningstichting SWZ (hierna: SWZ) d.d. 10 mei 2023 constateerde de Aw mogelijke risico's op het onderdeel managementsystemen. Verschillende beleidsdocumenten waren geheel of op onderdelen aan vernieuwing toe en de samenhang tussen de documenten en met de visie van SWZ ontbrak op onderdelen. Hier is SWZ voortvarend mee aan de slag gegaan. Daarmee is de inrichting van de sturings- en beheersingscyclus inmiddels in opzet toereikend te noemen.

Governance volkshuisvestelijk belang

Een centrale rol in de sturing- en beheersingscyclus heeft de recent vastgestelde Toekomstvisie 2024+. In dit document zet SWZ haar koers voor de komende jaren uiteen inclusief concrete acties. Uit de Toekomstvisie 2024+ en uw toelichting erop spreekt een grote ambitie. Het tekort aan woningen terugdringen heeft hoge prioriteit gekregen. SWZ wil de voorraad sociale huurwoningen fors uitbreiden; van 7.545 woningen in 2024, naar 8.500 in 2030. Dit is een netto toevoeging van 150-180 woningen per jaar. De plannen van SWZ zijn in lijn met de regionale woondeal en de lokale prestatieafspraken.

Financieel is SWZ in een goede positie om deze opgave te dragen. De financiële ratio's blijven in de prognoseperiode (tot en met 2029) voldoen aan de daarvoor geldende normen. Wel erkent u dat er risico's ontstaan door onder andere sterk stijgende bouwkosten. Als bijstuurmogelijkheid noemt u het temporiseren van de plannen.

SWZ voorziet echter dat het ook vanwege andere redenen lastig zal zijn om alle plannen ten uitvoer te brengen. Een belangrijk aspect hierbij is de inzet van de

gemeente Zwolle op inbreiding, waardoor het aantal beschikbare locaties voor nieuwbouw beperkt is. De samenwerking met de gemeente typeert u als goed. SWZ constateert een aantal punten waarop de samenwerking zou kunnen verbeteren, voornamelijk het versnellen van processen.

Gedrag en cultuur

Om de interne organisatie te versterken heeft SWZ het programma 'Van goed naar beter' opgezet. Hieronder vallen diverse verbetertrajecten waarbij werkprocessen worden aangescherpt. Het is goed om te zien dat hierin ook expliciet aandacht is voor de werkcultuur en -sfeer.

In eerdere gesprekken met de Aw is aandacht besteed aan de wijze van besluitvorming en het organiseren van voldoende kracht en tegenkracht binnen SWZ. Gezien de grote uitdagingen en ambities waar SWZ mee aan de slag gaat blijf ik uw aandacht vragen voor dit onderwerp.

In het afgelopen jaar zijn er -volgens het reguliere schema van aftreden- een aantal wisselingen in de RvC geweest. Er zijn twee nieuwe commissarissen toegetreden, waaronder [REDACTED]. De wisselingen zijn volgens de RvC een positieve impuls voor de dynamiek binnen de raad, waarbij aandacht is voor het ontwikkelen van kracht en tegenkracht.

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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 februari 2025

Ons Kenmerk
H705286

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2025

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
24 februari 2025

Ons Kenmerk
H705286

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:

- dPi gegevens 2023
- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- dVi gegevens 2023
- Visitatierapport 2019-2022