



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0089
Stichting L'Escaut Woonservice
t.a.v. het bestuur
Hermesweg 13
4382 ND Vlissingen

Alleen per e-mail verzonden

Datum 4 november 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[Redacted]

Geachte [Redacted],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 19 september 2025 heeft de Aw een toezichtgesprek gevoerd met u (bestuurder) en [Redacted] van L'escaut. Namens de Aw waren [Redacted] en ondergetekende aanwezig.

De gesprekken verliepen in een open en constructieve sfeer. Daarbij zijn onder meer aan de orde gekomen de actualiteiten binnen de organisatie, het risicomanagement, de financiële positie en beheersing daarvan alsmede de prestatieafspraken en samenwerking met de gemeente.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Voorgaande beoordeling

In 2024 is uw corporatie gedeprioriteerd. In de toezichtbrief van 2023 is onder meer aandacht gevraagd voor het risicomanagement en de beheerskosten. De afspraken die toen zijn gemaakt, zijn gerealiseerd. Het risicomanagement is verder versterkt en beter geborgd in processen en rapportages. De hoogte en stijging van de beheerskosten worden inmiddels beter beheerst, waardoor het midden risico in de beoordeling 2023 nu als laag wordt geclassificeerd. U verwacht bovendien dat de beheerskosten op termijn lager uitvallen door minder renovaties en nieuwbouw.

TOELICHTING

Risicomanagement

Bij L'escaut lag een duidelijke opgave op het gebied van risicomanagement. Hoewel de belangrijkste risico's goed in beeld waren, moest de borging in processen, systemen en rapportages verder worden versterkt. De corporatie heeft deze opgave zelf ook herkend en werkt gericht aan de verdere professionalisering en formalisering van het risicomanagement. Wij zien dat L'escaut hier serieus werk van maakt en de verbeteringen planmatig oppakt. Daarmee is sprake van een duidelijke ontwikkeling richting een meer structureel ingebed en aantoonbaar risicobeheersingsproces.

Ons Kenmerk
H775812

Organisatieontwikkeling

Binnen de afdeling Vastgoed was in de voorgaande periode sprake van beperkte beheersing. Er was sprake van veel verouderd vastgoed, achterstanden in onderhoud en een hoog personeelsverloop, waardoor de organisatie op dit onderdeel kwetsbaar was. Inmiddels is met de komst van een [REDACTED] duidelijk meer stabiliteit en sturing ontstaan. De risicobeheersing is nu centraal belegd, en zowel het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) als de conditiescores van het bezit zijn inmiddels in beeld gebracht. Daarmee beschikt L'escaut over een beter fundament voor onderbouwde keuzes in onderhoud en investeringen. Hoewel de afdeling vastgoed nog steeds aandacht vraagt en behoeft aandacht, zien wij dat er structureel en met prioriteit wordt gewerkt aan het verder op orde brengen van dit onderdeel van de organisatie.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 november 2025

Ons Kenmerk
H775812

Governance volkshuisvestelijk belang

Met de aanhoudende krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet ligt het maatschappelijk presteren van corporaties de komende jaren onder een vergrootglas. De Aw besteedt vanaf 2024 in haar beoordelingen daarom gericht aandacht aan de governance van prestatieafspraken, realistische begrotingen (inclusief scenario's), inzet van vermogen, huurbeleid en transparante verantwoording.

Bij L'escaut zien wij dat deze thema's goed worden opgepakt. Er is sprake van een duidelijke koppeling tussen de volkshuisvestelijke ambitie en de financiële randvoorwaarden. L'escaut werkt met realistische scenario's die ruimte bieden voor tijdige bijsturing en zet haar vermogen op een verantwoorde manier in ter ondersteuning van de maatschappelijke opgave. Op basis hiervan wordt de discussie gevoerd met de RvC over de bijsturingsopties in de volkshuisvestelijke keuzes in verband met de verwachte knelpunten in de financiële ratio's over vijf jaar.

Wij zien ruimte om de prestatieafspraken met de gemeente verder te concretiseren, zodat de wederkerigheid in de prestatieafspraken sterker wordt geborgd. Dat draagt eraan bij dat niet alleen de prestaties van L'escaut, maar ook de bijdragen van de gemeente aan de gezamenlijke doelen duidelijk, toetsbaar en evenwichtig worden vastgelegd.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- **Toezichtafspraken:** Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- **Overige afspraken:** Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- **Interventies:** Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- Jaarverslag 2024
- dPi gegevens 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 november 2025

Ons Kenmerk
H775812