



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0269
Stichting ZOWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 13
6130 AA Sittard

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 6 mei 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

C. Groen
Ciske.Groen@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

6 mei 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

H704953

Conclusie

Het onderzoek en de gevoerde gesprekken 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 gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Wel vraag ik extra aandacht voor het uitvoeren uw interne auditplan. Dit zal ik hieronder nader toelichten.

Een speerpunt van de Aw onderzoeken dit jaar is het volkshuisvestelijk belang. hier zal ik eerst mijn bevindingen op toelichten.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In 2023 heeft Zowonen haar koers herijkt en een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. U richt zich niet meer op niet-DAEB (middenhuur) indien dit niet specifiek ten goede komt aan de leefbaarheid in wijken. Daarnaast wordt er ook geen zorgvastgoed meer ontwikkeld welke via zorg instanties worden verhuurd. U zet de beschikbare middelen met name in op het vlak van renovatie en verduurzaming. De komende jaren staan grote projecten gepland, waarin ook leefbaarheid een belangrijk thema is.

Zowonen heeft, omdat enerzijds de opgave is toegenomen en anderzijds de organisatie beter in control is dan enkele jaren geleden, de risicobereidheid vergroot (interne normen verruimd). Hiermee is er meer ruimte gecreëerd om projecten te kunnen realiseren. U voert, met uw stakeholders, het gesprek om te komen tot zorgvuldige besluitvorming in de volkshuisvestelijke opgave.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

In 2023 heeft uw Risk en Compliance officer (onafhankelijke controller) tijdelijk de functie waargenomen van de directeur Bedrijfsvoering. Gedurende deze periode is de onafhankelijke control rol ad interim ingevuld voor een beperkt aantal uren. Bij alle relevante besluiten waarvoor een oordeel nodig is van de Risk & Compliance officer, is de interim controller ingeschakeld. De rol van de onafhankelijke controller is voldoende geborgd in deze situatie. Door beperkte capaciteit heeft dit er echter wel toe geleid dat het auditplan niet volledig is uitgevoerd in 2023. De niet uitgevoerde audits zijn doorgeschoven naar 2024. De

auditplanning voor 2024 is hierop aangepast. Wij gaan er, mede op basis van uw toelichting, vanuit dat vanaf 2024 en verder er weer voldoende aandacht en capaciteit is en zal blijven voor het uitvoeren van het interne auditplan.

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,

INSPECTEUR / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

C. Groen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 mei 2024

Ons Kenmerk
H704953

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.

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
6 mei 2024

Ons Kenmerk
H704953

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
- dVi gegevens 2022
- Managementletter 2022
- Managementletter 2023
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Onderzoekresultaten WSW