



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1569  
Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 269  
4530 AG Terneuzen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 1 juli 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

1 juli 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**

H705336

**Conclusie**

De geconstateerde bevindingen 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 beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op het onderdeel volkshuisvestelijk belang.

**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. Daarom besteedt de Aw in haar beoordelingen op risicogerichte wijze aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Tijdens ons gesprek op 31 mei jl. hebben we de ambities van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (hierna (WGZV) besproken en de relatie met de prestatieafspraken. WGZV is actief in de gemeenten Terneuzen, Sluis en Hulst. Als uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken is er een Zeeuws-Vlaamse Woondeal gesloten. Voor Zeeuws-Vlaanderen zijn de aantallen in de Woondeal een minimum ambitie, de ambitie in de regionale Woonvisie ligt flink hoger. Van de gemeenten wordt verwacht dat ze nog aangeven hoeveel extra sociale huurwoningen er gerealiseerd moeten worden en waar. Dit zal worden opgenomen in de Prestatieafspraken met de gemeenten. De financiële positie van WGZV biedt hier ruimte voor.

De afspraken waren tot op heden voornamelijk kwalitatief van aard, daardoor was een directe koppeling met de meerjarenbegroting niet goed te maken. Met ondersteuning van een extern bureau is er de afgelopen periode gewerkt aan meer concrete en wederkerige afspraken met de gemeenten. De verwachting is dat deze afspraken een betere koppeling kunnen krijgen met de komende meerjarenbegroting. Ook de verantwoording in het jaarverslag over de realisatie van prestatieafspraken kan dan aan kracht winnen.

U verwacht in de loop van 2026 niet meer te beschikken over woningen met EFG-labels. Netcongestie is een probleem dat ook bij verduurzaming begint te spelen,



## 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:

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

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
1 juli 2024

**Ons Kenmerk**  
H705336