



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0081  
Stichting Wonen Zuid  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 400  
6040 AK Roermond

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 22 april 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

S.M. Bakker  
sylvia.bakker@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

22 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**

H679316

**Conclusie**

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Op het onderdeel Verbindingen beoordeel ik het risico 'midden'.

**Overige afspraken**

- In uw meerjarenbegroting geeft u aan nader onderzoek te doen naar bijsturingmogelijkheden. Ik verzoek u om me op de hoogte te stellen van de onderzoeksresultaten zodra die er zijn.
- In uw meerjarenbegroting geeft u aan in 2024 de financieringsbehoefte niet-DAEB in beeld te brengen, waarna als nodig een niet geborgde lening zal worden aangetrokken. Ik verzoek u om me te informeren op het moment dat u besluit om een niet geborgde lening aan te trekken.

**Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

In de meerjarenbegroting geeft u aan de bijsturingmogelijkheden de komende tijd te onderzoeken. Ik ben benieuwd naar de uitkomsten hiervan en naar de wijze waarop besluiten hieromtrent tot stand komen. Ik verzoek u me over de voortgang van dit onderzoek periodiek te informeren.

**Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie**

In opzet voldoet de inrichting van de controlfunctie van Wonen Zuid. Om de kwaliteit van de invulling van deze functie te kunnen toetsen en om de werking te bespreken maak ik in 2024 een afspraak met de controller. Ik neem het initiatief voor het maken van deze afspraak.

**Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen**

De beoordeling gaf aanleiding om u een aantal vragen voor te leggen; u beantwoordde die vragen eind januari. Op 22 februari 2024 bespraken we de antwoorden met u en gaf u waar nodig een extra toelichting. Ik maakte vervolgspraken met u om de afbouw van het risico uit Verbindingen te monitoren. Voorts merk ik het volgende op en maak ik de volgende afspraken met u.

- De wijze waarop de governance van de minderheidsdeelnemingen is georganiseerd is onderwerp van gesprek bij Wonen Zuid. U gaf aan dat de tekst in het jaarverslag 2023 op dit onderdeel zal worden aangescherpt. Bij de beoordeling van het jaarverslag 2023 zal ik hier specifiek aandacht aan besteden. Zo nodig verzoek ik u alsdan om een extra toelichting.
- U gaf aan dat Nicolaas B.V. is opgeheven. Ik ontvang hiervan graag de bevestiging van uitschrijving bij de Kamer van Koophandel.
- U gaf aan zich te beraden op de wijze waarop de tussenhouding, Wonen Zuid Regio Parkstad B.V., zal worden ontbonden. Ik verzoek u om me te informeren over besluiten hieromtrent.
- U gaf aan dat Herontwikkeling Haalen Horn B.V. wordt opgeheven nadat aan een aantal randvoorwaarden is voldaan. Tijdens het gesprek gaf u aan dat in een vaststellingsovereenkomst afspraken zijn gemaakt over de randvoorwaarden. Ik ontvang die vaststellingsovereenkomst graag.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
22 april 2024

**Ons Kenmerk**  
H679316

### **Sturing en beheersing – Financieel**

U geeft aan dat Wonen Zuid overweegt om in 2024 een lening aan te trekken ter financiering van uw niet DAEB activiteiten. Ik verzoek u om me te informeren over de voortgang van dit voornemen.

### **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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

S.M. Bakker MSc

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### 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.

**Datum**  
22 april 2024

**Ons Kenmerk**  
H679316

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 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW