



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0941
Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer
t.a.v. het bestuur
Willemstraat 73
2983 EP Ridderkerk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 10 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

E.J.E. van den Biesen
emelie.vanden.biesen@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

10 mei 2023

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

H640236

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.

Toezichtafspraken en/of interventies

Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Wel geef ik hieronder een weergave van het gevoerde gesprek op 29 maart 2023, met een deel van uw bestuur en de voorzitter van de RvC.

Voorgaande beoordelingen

In een eerdere toezichtbrief heb ik u verzocht om de prestatieafspraken te delen, zodra deze door de gemeente zijn ondertekend. Inmiddels zijn deze in mijn bezit en hebben we hierover gesproken in het genoemde overleg.

Governance – Besturing – Kwaliteit bestuur en intern toezicht

Door de komst van twee nieuwe bestuursleden en een nieuwe voorzitter van de RvC, zijn beide gremia weer goed op sterkte. Gezien de wisselingen heeft er in het afgelopen najaar een gezamenlijke aftrap plaatsgevonden. De leden hebben zich ingelezen en zijn tot een prioritering gekomen voor de komende periode. Er is inzicht verkregen in de thans bestaande stukken en vanuit daar is er een 'verlanglijst' opgesteld van de nog benodigde stukken. De corporatie is misschien klein van omvang, maar het bestuur en de RvC streven ernaar om de ingezette professionalisering verder door te zetten. Er is aandacht voor een nieuwe meerjarenonderhoudsbegroting en het maken van een portefeuillestrategie.

Ik heb tijdens het overleg een positieve indruk gekregen van het bestuur en de RvC. De leden nemen hun taak en rol serieus en vliegen deze zakelijk aan, met daarbij aandacht voor het behoud van de belangrijke relaties met de diverse stakeholders.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In het najaar van 2023 zal er een nieuwe visitatie plaatsvinden en Wbv Slikkerveer is gestart met het offertetraject.

De prestatieafspraken 2022-2026 zijn inmiddels ondertekend. Er is goed contact met de gemeente. Ze spreken twee keer per jaar met elkaar.

In Ridderkerk dient de sociale voorraad minimaal gelijk te blijven. Er is onder andere aandacht voor voldoende betaalbare woningen, lagere woonlasten door middel van duurzaamheidsmaatregelen, kansen voor mensen met lage inkomens en vroegsignalering bij betalingsproblemen.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Wbv Slikkerveer heeft voor nu voornamelijk de focus op het bestaand bezit. De eerder opgestarte plannen voor nieuwbouw zijn 'on hold' gezet. Wbv Slikkerveer heeft te maken met een groot aantal EFG labels. Daar wordt dan ook prioriteit aan gegeven, allereerst door dit goed in kaart te brengen. Vanuit daar worden de benodigde (financiële) keuzes gemaakt. Men streeft naar minimaal label C en waar mogelijk, een nog beter label. Thans is in de meerjarenbegroting jaarlijks 100.000 euro ingerekend ten behoeve van verduurzaming. Dit beeld zal in de komende maanden veranderen omdat men de begroting meer betrouwbaar wil maken, zodra alles goed in kaart is gebracht. In de komende dPi zal dit zichtbaar worden.

Datum
10 mei 2023

Ons Kenmerk
H640236

Ik heb de indruk dat er vanuit Wbv Slikkerveer vooralsnog voldoende aandacht is voor het volkshuisvestelijk belang. Gezien haar slagkracht relatief beperkt is en omdat de gemeente weinig directe inzet vraagt via de prestatieafspraken, kan Wbv Slikkerveer zich voor nu focussen op haar verduurzamingsopgave. Vervolgens wil het bestuur samen met de RvC de nieuwbouwmogelijkheden verder verkennen.

Ik zal dit in de komende periode met aandacht blijven volgen. Mede gezien het maatschappelijk presteren van corporaties in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas ligt. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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,

E.J.E. van den Biesen

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
10 mei 2023

Ons Kenmerk
H640236

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 vervolgfafspraken, 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 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprek op 29 maart 2023 met deel van het bestuur en de RvC
- Prestatieafspraken 2022-2026