



> 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

Contactpersoon

M. Botermans
mark.botermans@ilent.nl

Datum 22 juni 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

Ons kenmerk
H513233

Geacht bestuur,

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).

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.

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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 vervolgspraken, 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.

Basisonderzoek 2021

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2020
- dVi gegevens 2019
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2020 en verklaring over de jaarrekening van de accountant 2020
- Maatschappelijke tussentijdse beoordeling ZOWonen 2018 tot en met 2020, rapport Ecorys van 3 mei 2021
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

Conclusie

Het onderzoek geeft 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 toezichtafspraken met u maak.

Uitwerking per onderdeel

Governance – opzet besturing

ZOWonen heeft in 2018 de maatschappelijke visitatie laten uitvoeren. Sindsdien heeft de corporatie mede ingegeven door de komst van een nieuwe bestuurder gewerkt aan het bedenken, uitwerken en opstellen van haar nieuwe identiteit, via onder meer een nieuwe strategie. Omdat ZOWonen graag wilde weten of zij op de goede weg is met deze beweging en daarbij ook vooral de belanghebbenden wil betrekken, is een visitatiecommissie gevraagd een tussentijdse beoordeling uit te voeren. Het betreft een vrijwillige aanvullende beoordeling, grotendeels volgens de geldende systematiek. Deze beoordeling is inmiddels afgerond. Het resultaat van deze tussentijdse beoordeling was volgens de visitatiecommissie positief.

Ik waardeer het als positief dat ZOWonen door deze vrijwillige tussentijdse beoordeling serieus werk maakt van reflectie van haar medewerkers en stakeholders op de ingezette nieuwe koers. Deze stap is naar het oordeel van de Aw als een voorbeeld te beschouwen voor corporaties die op zoek zijn naar interne en externe legitimatie en verantwoording bij een dergelijke ingrijpende koerswijziging van de organisatie.

Het schema van de reguliere visitatie wijzigt niet door deze tussentijdse beoordeling. De beoordeling van 3 mei 2021 laat dus onverlet dat ZOWonen in 2022 alsnog een complete visitatie volgens de wettelijk termijn laat uitvoeren volgens de methodiek 6.0.

Integriteit en fraudebestrijding

Naar aanleiding van een van de door uw accountant in zijn managementletter 2020 aanbevolen aanscherpingen in het proces om het frauderisico bij ABC-transacties te beperken, heeft tussen u en mij een korte mailwisseling plaatsgevonden. Uw slotsom was dat documentatie van achtergrondchecks van de potentiële koper (screening/cliëntenonderzoek, customer due diligence), eventuele tussenpersonen en de uiteindelijke belanghebbende, teneinde alleen transacties te doen met te goeder naam en faam bekende partijen, een



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 juni 2021

Ons kenmerk
H513233

verantwoordelijkheid is van ZOWonen zelf.

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 EN SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

drs. M.A.G.A. Botermans