



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1454
Woningbouwvereniging "Beter Wonen"
t.a.v. het bestuur
Kerkplein 29
1777 CD Hippolytushoef

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 30 november 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

M.A. Burger
michel.burger@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 november 2022

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

H610663

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.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 9 september 2021 heb ik, naar aanleiding van de governance inspectie, een aantal toezichtafspraken met u gemaakt te weten:

- Ik vroeg de RvC en het bestuur te onderzoeken of het voor de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder niet beter is om coaching op een andere manier te organiseren dan;
- Ik ging ervan uit dat de controller wordt ingezet om de noodzakelijk scherpte, als gevolg van de grotere investeringsambities, te realiseren;
- Ik vroeg het bestuur het risicomanagement naar een hoger volwassenheidsniveau te brengen, door het risicomanagementbeleid explicieter toe te spitsen op de omvang van de organisatie en daarmee ook werkbaar te maken in de praktijk voor de organisatie; en
- Ik verzocht de RvC periodiek aandacht te besteden aan integriteit.

Uit ons gesprek van 26 oktober 2022 blijkt dat u zich bewust bent van bovenstaande ontwikkelpunten en hier actief mee bezig bent:

In de gesprekken met de voorzitter van de RvC is het accent meer op de klankboordfunctie gelegd.

Inmiddels is in uw investeringsstatuut opgenomen dat uw controller bij investeringsvoorstellen dient te beoordelen of deze passen binnen de vastgestelde kaders.

Ik constateer op basis van het oordeel van uw accountant en het gesprek met uw controller dat u ten opzichte van voorgaande jaren stappen heeft gemaakt wat betreft de invulling van het risicomanagement en de interne beheersing. Het integraal risicomanagement kan nog worden verstrekt door de interne controle verder vorm te geven en vooral aandacht te besteden aan het documenteren ervan. Dit zal dan ook iets zijn wat ik de komende tijd zal blijven monitoren in het kader van het reguliere toezicht.

Uw integriteitscode is, door gebruik van voorbeelden, praktisch en daardoor goed leesbaar en passend bij de organisatie. Uit ons gesprek maak ik op dat integriteit nu ook de nodige aandacht heeft gekregen binnen uw RvC en een vast onderwerp wordt op de agenda van de RvC, waardoor integriteit binnen de hele organisatie beter is geborgd.

U heeft het afgelopen jaar voldoende opvolging gegeven aan de toezichtafspraken. Daarmee zijn deze afgedaan.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Uit diverse documenten en de gesprekken met u, blijkt dat Beter Wonen de maatschappelijke opgave goed in beeld heeft en weet wat er speelt op Wieringen. Aan de hand van een actuele portefeuillestrategie, welke is gebaseerd op een grondige analyse van de omgeving en de uitkomsten van de momenteel lopende visitatie, wordt de koers van het nieuwe ondernemingsplan bepaald.

Beter Wonen kan, in tegenstelling tot voorgaande jaren, uit de voeten met de Woonvisie Hollandse Kroon en u heeft naar eigen zeggen hierdoor goede en concrete prestatieafspraken gemaakt. Uit de Woonvisie en het woningmarktonderzoek blijkt dat binnen het werkgebied van Beter Wonen momenteel sprake is van een oplopende vraagdruk naar sociale huurwoningen. Tegelijkertijd laten de demografische prognoses zien dat er op de langere termijn (mogelijk) sprake is van een lichtelijk afnemend aantal huishoudens. Om in de uitbreidingsbehoefte te voorzien en te versnellen, worden de mogelijkheden onderzocht voor realisatie van huurwoningen op zowel eigen grondposities als kansrijke gemeentelijke locaties. Hierbij wordt eveneens de haalbaarheid van flexwoningen onderzocht.

Naast de nieuwbouwinvesteringen moet ook veel worden geïnvesteerd om te zorgen dat gedateerde huurwoningen worden getransformeerd naar een duurzame en levensloopbestendige sociale woningvoorraad. Daarvoor is versterking van de organisatie met extra medewerkers in gang gezet.

In 2022 heeft u de ambities opgeschaald en in het verlengde daarvan de formatie uitgebreid. U geeft aan dat de ambities, o.a. versnelling uitbreidingsnieuwbouw en versnelling verduurzaming, in de meerjarenbegroting 2023-2032 realiseerbaar lijken. Beter Wonen gaat hierdoor wel scherper aan de wind zeilen. Ik heb er vertrouwen in dat u hierdoor in de komende periode tot een heldere focus in uw ondernemingsplan komt waarmee u, de maatschappelijke opgave kunt realiseren.

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,

M.A. Burger MSc MSRE

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 november 2022

Ons Kenmerk
H610663

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
30 november 2022

Ons Kenmerk
H610663

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.

Gebruikte informatie

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

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Rapportage januari t/m april 2022
- Gesprek met bestuurder op 26 oktober 2022