



> Retouradres Postbus 16191 2500BD 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 9 september 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Datum**  
9 september 2021

**Ons Kenmerk**  
H506442

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik op 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:

- dVi gegevens 2019
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Accountantsverslag 2019
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Opgevraagde stukken in het kader van de governance inspectie

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
9 september 2021

**Ons Kenmerk**  
H506442

## **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, wel maak ik vanuit de gehouden governance inspectie de volgende toezichtafspraken:

- Ik vraag 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;
- Ik ga ervan uit dat [REDACTED] wordt ingezet om de noodzakelijk scherpte, als gevolg van de grotere investeringsambities, te realiseren;
- Ik vraag 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 verzoek de RvC periodiek aandacht te besteden aan integriteit.

Ik zal in de reguliere (jaarlijkse) beoordelingen monitoren of en hoe er door Beter Wonen opvolging aan deze punten is gegeven.

## **Voorgaande beoordelingen**

In de integrale beoordeling 2020 heb ik geen verhoogd risico gezien op de beoordeelde risicogebieden uit het gezamenlijk beoordelingskader en heb ik geen interventies opgelegd. Wel is afgesproken in 2021 een governance inspectie uit te voeren. Op 9 juni 2021 heeft de governance inspectie plaatsgevonden. Voor mijn beoordeling van de governance verwijs ik naar de toelichting hieronder.

## **Governance**

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance-inspectie concludeert de Aw dat de governance van Beter Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor goed governance. Tegelijk zijn er een aantal kanttekeningen gemaakt, aandachtspunten gevonden en aanbevelingen gedaan.

### *Samenvatting governance inspectie*

De verhouding tussen bestuur en de RvC is, in de waarneming van de Aw, goed. De relatie is open en zakelijk en er is sprake van een gezond spanningsveld.

De RvC bestaat sinds 1 juli jl. uit drie leden. De Aw heeft de indruk dat de RvC voldoende divers en competent is. De vraag is of met de omvang van de RvC voldoende invulling kan worden gegeven aan de rollen en verantwoordelijkheden van intern toezicht.

De Aw ziet dat de bestuurder is gegroeid in zijn bestuurdersrol, mede geholpen door de serieuze invulling van de werkgevers- en klankboordrol door de RvC. De wijze van invulling van deze rollen brengt echter het risico met zich mee dat spanning kan ontstaan met de toezichthoudende rol. De Aw vraagt de RvC en

bestuurder te onderzoeken of het voor de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder niet beter is om coaching op een andere manier te organiseren.

Om de kwetsbaarheden als gevolg van de omvang van de corporatie te mitigeren zoekt Beter Wonen actief de samenwerking op met andere corporaties.

Beter Wonen heeft sinds kort [REDACTED] die als onafhankelijke functionaris bij majeure besluiten meekijkt. Aangezien Beter Wonen de komende periode meer gaat investeren is het belangrijk dat prognoses beter aansluiten bij de realisatie. Dit maakt het voor Beter Wonen mogelijk scherper aan de wind te varen. [REDACTED] kan zorgen voor de daarbij noodzakelijke extra scherpte.

Beter Wonen heeft gekozen voor een pragmatische benadering van haar risicomanagement. Echter het volwassenheidsniveau van het risicomanagement binnen de gehele organisatie kan naar een hoger niveau worden gebracht en het risicomanagementbeleid explicieter toegespitst op de omvang van de organisatie.

Beter Wonen beschikt over een actuele integriteitscode en een klokkenluidersregeling die beide op de website zijn gepubliceerd. De integriteitscode is praktisch gemaakt door gebruik van voorbeelden en daardoor goed leesbaar en passend bij de organisatie.

Integriteit is geen onderwerp op de agenda van de RvC.

#### **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.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
9 september 2021

**Ons Kenmerk**  
H506442