



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1471

Woonstichting Charlotte van Beuningen
t.a.v. het bestuur
Postbus 2080
5260 CB Vught

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 31 oktober 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum
31 oktober 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
H611781

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 bijna alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van de ontwikkeling van uw bedrijfslasten, die ik in de risicocategorie 'midden' beoordeel. Ik verbind aan dit oordeel op bedrijfslasten, gegeven uw toelichting en het voorgestane beleid, vooralsnog geen consequenties. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder licht ik enkele onderdelen van mijn beoordeling toe.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Begin 2022 werd Charlotte van Beuningen geconfronteerd met een langdurige ziekte van de bestuurder. De RvC zorgde snel en adequaat voor vervanging door het Mt-lid Bedrijfsvoering als interim-bestuurder aan te stellen met de opdracht om zoveel mogelijk de continuïteit van de bedrijfsvoering van de organisatie te borgen. Naar het oordeel van alle betrokkenen is dat naar tevredenheid verlopen. In het najaar was de regulier bestuurder zodanig hersteld dat zij weer volledig aan de slag is. Terugkijkend zijn er in die periode geen belangrijke zaken blijven liggen, met uitzondering van de verlening voor opdracht van de visitatie en de uitwerking van het ambitieniveau van het ondernemingsplan. In verband met de afwezigheid van de reguliere bestuurder en haar grote betrokkenheid bij de belanghouders is besloten de visitatie maximaal een jaar uit te stellen, hetgeen de corporatie in het jaarverslag over 2022 zal verantwoorden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Waar de gemeente Vught daar voorheen echt anders in stond, onderstreept de nieuwe woonvisie van de gemeente volgens Charlotte van Beuningen nu ook de volkshuisvestelijke opgave en het gedeelde belang van samenwerking tussen partijen. Charlotte van Beuningen heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in herstel van vertrouwen bij de gemeente en is dan ook blij met de (meerjarige) prestatieafspraken. Gezamenlijk met twee andere corporaties is, in overleg met de huurdersbelangenorganisaties, een bod uitgebracht op de Woonvisie 2021-2025. Met de afspraak om samen te werken aan een meerjarig woningbouwprogramma van maximaal 600 nieuwe sociale huurwoningen vóór 2030, gaat Charlotte van

Beuningen aan de slag. Dit komt ook terug in het nieuwe ondernemingsplan. Qua proces staat in de totstandkoming van dat ondernemingsplan, anders dan voorheen, het samenwerken en afstemmen met belanghouders (gemeente Vught, huurdersvereniging en zorgpartijen) centraal. Naast nieuwbouw binnen de gemeente zijn in het nieuwe ondernemingsplan ook wijkopbouw, versnelde verduurzaming van woningen, vergroening van woonomgeving en het onderzoeken nieuwe woonconcepten belangrijke thema's. Tijdens het overleg met de Aw op 28 september jl. bleek dat het aantal nieuwbouwwoningen (600) nog verre van hard is en de marge van aantallen heel ruim gesteld zijn. Charlotte van Beuningen tekent voor minimaal 210 en maximaal 600 nieuwbouwwoningen. Alleen de 210 blijken hard. Voor een groot deel is het nog in gezamenlijkheid met de gemeente Vught zoeken naar geschikte woningbouwlocaties.

De Aw wil heeft in het gesprek met u en de raad daarom gewezen op het belang en de verantwoordelijkheid van de corporatie om in haar portefeuillestrategie en meerjarenbegroting zoveel mogelijk uit te gaan van echt te realiseren aantallen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 oktober 2022

Ons Kenmerk
H611781

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

Uw corporatie heeft in voorgaande jaren vermogen verschaft aan een verbinding. De minister had hiervoor echter geen ontheffing verleend. Ik heb u daarop, als toezichthoudend inspecteur, aangesproken teneinde deze onrechtmatigheid op te heffen. U koos ervoor de onrechtmatigheid, voor wat betreft de toekomst, op te lossen door een fusie. In november 2021 is een goedkeuringsaanvraag voor fusie van de verbinding ingediend bij de Aw. Daarop is op 17 december 2021 goedkeuring van de voorgenomen fusie verleend. Door de fusie is geen sprake meer van kwijtschelding van schulden waarvoor een ontheffing voor het verschaffen van vermogen in de zin van artikel 21a Woningwet is vereist. Voor de situatie uit het verleden (tot en met verslagjaar 2021) beschouw ik als toezichthoudend inspecteur de kwestie rond onrechtmatige vermogensverschaffing hiermee ook als afgedaan.

Sturing en beheersing - Governance signalen

Charlotte van Beuningen kende in 2021 een stijging van beheerlasten. Dit kwam met name door de grotere externe inleen om de organisatie te ondersteunen bij de implementatie van een nieuw basisregistratiesysteem. Daarnaast vroeg de realisatie van de Grote Zeeheldenbuurt eveneens aanvullende kennis en ervaring in de organisatie, waardoor ook extra inleenkrachten zijn ingehuurd. Zowel in prognose van de daeb-tak als de niet-daeb tak overstijgt het vijfjaargemiddelde van de beheerkosten over 2022-2026 de signaleringsnorm van de Aw van €1500/vhe. Desgevraagd wijst u op diverse elementen met grote impact op de beheernorm. U noemt onder meer de stijgingspercentages (prijs – looninflatie) die structureel hoger zijn. Verder geeft u aan dat in de nieuwe conceptbegroting de post 'inhuurkrachten' vanaf 2024 wordt afgebouwd en deze ingevuld (vervangen) wordt door vaste formatie. De vaste formatie groeit in de prognose van 28,4 (2022) naar 34,4 (2023) fte. Deze uitbreiding verwacht u vooral nodig te hebben in de vastgoedtak voor de invulling van de Nationale Prestatie Afspraken. Daarnaast speelt in 2023 de verdere uitbreiding van software van het primair systeem om processen beter te ondersteunen en o.a. data makkelijker te ontsluiten. De overige kosten acht u in het algemeen passend voor de organisatie. Tegelijk geeft u aan dat Charlotte van Beuningen kritisch blijft op haar kosten. Voor wat betreft de personele kosten onderzoekt u wat de mogelijkheden zijn voor collegiale samenwerking op gebied van HR, ICT en auditor. Ook zijn er initiatieven opgestart voor gezamenlijke inkoop van tijdelijke woningen en een regionaal 'Woon Vind Systeem'. Dit zijn ontwikkelingen die naar uw verwachting ook een positief effect op de kosten kunnen hebben. Per saldo beoordeel ik het risico voor bedrijfslasten vanuit de stijging over 2021 en de meerjarenprognoses uit de dPi 2022 in de categorie 'midden', maar ik verbind er vooralsnog geen interventies aan, gegeven de bovenstaande toelichting en het voorgestane beleid.

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
31 oktober 2022

Ons Kenmerk
H611781

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 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 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Mails van de corporatie op uitstel visitatie en toelichting op ontwikkeling bedrijfslasten.