



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1559

Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol  
t.a.v. het bestuur  
Hoepmakerstraat 77  
2865 XW Ammerstol

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

Datum 20 november 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**

██████████  
██████████

Geacht bestuur,

**Datum**  
20 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**  
H614069

### **Conclusie**

In de afgelopen anderhalf jaar zijn er meerdere gesprekken gevoerd samen met WSW over de voortgang van de corporatie. De Aw heeft op basis van deze gesprekken en de ontvangen stukken een goed beeld gekregen van Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstol (BWA).

Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een mogelijk risico op de onderdelen: Governance en organisatie en Financiële continuïteit. Hieronder beschrijf ik de door mij gesignaleerde mogelijke risico's en vermeld ik welke afspraken ik met u maak. Op de overige door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader constateer ik geen verhoogd risico.

#### *Governance en organisatie*

De corporatie heeft in de afgelopen jaren veel wisselingen moeten doorstaan. Eerst van een vrijwilligersbestuur van drie personen naar een directeur-bestuurder in dienst van de corporatie. Na het vertrek van de directeur-bestuurder eind vorig jaar is destijds direct een interim bestuurder (na positieve zienswijze) benoemd. Na diens vertrek is in juli van dit jaar de tweede interim bestuurder (na een positieve zienswijze) benoemd. De opdracht die de RvC aan de interim bestuurder heeft gegeven is om voor de corporatie een plan uit te werken voor een bestendige toekomst van BWA. De uitwerking van het plan, met het opstellen van een meetlat, loopt volgens planning. Vanaf november is BWA in gesprek met stakeholders over de vervolgstappen.

Al enkele jaren wordt het gesprek gevoerd over de meest geschikte toekomst van de corporatie, ook gezien de kwetsbaarheid van de werkorganisatie. Eind 2017 zijn er gesprekken gevoerd met drie andere corporaties in de gemeente Krimpenerwaard om de mogelijkheden van verregaande samenwerking te verkennen. Eerst naar de meerwaarde en de beste vorm van samenwerking en vervolgens naar de haalbaarheid van een fusie. In juni 2019 hebben de bestuurders gezamenlijk de conclusie getrokken dat de beoogde fusie niet haalbaar was. Twee van die vier corporaties zijn inmiddels met andere corporaties gefuseerd. Bij BWA is na juni 2019 eerst de focus gelegd op het uitvoeren van onderzoeken naar de staat van het onderhoud van het bezit. BWA kan hierdoor nu de inhaalslag op het gebied van onderhoud maken. Voor de E, F en G labels worden in de meerjarenbegroting investeringen opgenomen voor de 'no regret'

maatregelen en er zijn vergevorderde gesprekken met een externe partij over het plaatsen van zonnepanelen. Er is een overeenkomst gesloten met een aannemer voor het onderhoud. De eerste aanzet in de uitvoering is in 2022 en het grootste deel wordt in 2023 afgerond.

Vanwege de kwetsbaarheid is een [REDACTED] met lokale binding aangesteld voor de dagelijkse gang van zaken. De corporatie laat zich op meerdere gebieden, waaronder op financieel gebied, bijstaan door de inhuur van expertise. De omvang van de inhuur heeft geleid tot hoge beheerlasten. De Aw ziet dit voorlopig als een noodzakelijke ontwikkeling.

Ook de samenstelling van de RvC is veranderd. Eind vorig jaar heeft de corporatie een verzoek gedaan aan de VTW om twee interim commissarissen uit de VTW-commissarissenpool voor te dragen. Eind december 2021 zijn de twee nieuwe RvC-leden benoemd na een positieve zienswijze van de Aw en is de Raad weer voltallig en op sterkte.

Ik blijf graag met u in gesprek over de voortgang van de uitvoering van het plan voor de toekomst van BWA en verzoek u mij de voortgang te rapporteren.

#### *Financiële continuïteit*

De corporatie voldoet ruim aan de financiële ratio's. Echter het achterstallig onderhoud moet nog worden ingerekend en de kosten van het mutatieonderhoud zijn hoog. De verklaring hiervoor is dat, hoewel er weinig mutaties zijn, door de langdurige bewoning door de vertrekkende huurder de kosten van het mutatieonderhoud hoog zijn. Aandachtspunten hierbij zijn de ICR en de operationele kaststromen. Na het indienen van de dPi2022 zal de financiële continuïteit opnieuw worden bekeken.

#### **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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
20 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H614069

## 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**  
20 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H614069

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
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW