



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0280
Woningbouwvereniging "Bolnes"
t.a.v. het bestuur
Julianastraat 17
2987 BL Ridderkerk

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

Datum 7 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
7 december 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 (hierna Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna 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
H618655

Conclusie

Op basis van het onderzoek en ons gesprek van vrijdag 14 oktober met de Raad van Commissarissen (hierna RvC) en het bestuur van Woningbouwvereniging Bolnes (hierna WVB) signaleer ik een verhoogd risico op de onderdelen:

- Bedrijfsmodel
- Governance – Besturing - Kwaliteit Bestuur
- Governance – Besturing - Kwaliteit Intern Toezicht.

Ik leg daarom onderstaande interventies en toezichtafpraak op, deze zijn bepaald op basis van de handhavingsstrategie ILT/Aw.

Interventies

1. Bedrijfsmodel

Ik heb geconstateerd dat u standaard tijdelijke huurovereenkomsten heeft verstrekt aan nieuwe huurders. Artikel 47a van de Woningwet stelt dat een woningcorporatie geen huurovereenkomsten mag aan gaan (van zelfstandige woningen) van de duur korter dan twee jaar, dit is alleen toegestaan als er sprake is van bijzondere doelgroep (uitgewerkt in Artikel 22a van het Rtv) in de volgende situaties:

- o kort verblijf in verband met studie of werk;
- o tijdelijk verblijf in verband met renovatie (wisselwoning);
- o huurder krijgt een tweede kans of begeleiding;
- o woningzoekende uit de maatschappelijke opvang, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte.

U heeft aangegeven dat op dit moment geen tijdelijke contracten meer van toepassing zijn. U kunt in het vervolg alleen tijdelijke contracten verstrekken als sprake is van een van de bovenstaande situaties. Ik geef u een **waarschuwing** dat het wederom verstrekken van tijdelijke contracten die niet in lijn zijn met de genoemde wetgeving zal leiden tot **een bestuurlijke maatregel**. Ik verzoek u om binnen **een termijn van drie maanden** het contract en het bijbehorende huurbeleid aan te passen. WVB kan gebruik maken van de [zes modelovereenkomsten](#) ontwikkeld door Aedes en Platform31 samen met VBTM Advocaten.

2. Governance – Besturing - Kwaliteit intern toezicht
Ik heb geconstateerd dat, de verplichting dat de RvC één keer per twee jaar de zelfevaluatie onder externe begeleiding uitvoert, zoals opgenomen in de Woningwet, niet is nageleefd. Ik geef u hierbij een **waarschuwing** in verband met de overtreding van artikel 30 lid 11 sub b van de Woningwet. Ik verzoek u om binnen **een termijn van drie maanden** een zelfevaluatie uit te voeren onder externe begeleiding en mij het verslag te doen toekomen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Mocht WVB geen gevolg geven aan dit verzoek, of indien de overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot **een bestuurlijke interventie**. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

Datum
7 december 2022

Ons Kenmerk
H618655

Toezichtafpraak

3. Governance – Besturing - Kwaliteit bestuur
Ik heb geconstateerd dat WVB geen klachtenreglement heeft dat in lijn is met het [voorbeeldreglement van Aedes](#). Artikel 55b lid 3 (uitgewerkt in artikel 109 BTIV) van de Woningwet stelt dat dit reglement op alle toegelaten instellingen van toepassing is. Afwijken van het klachtenreglement mag alleen als het niet ten koste gaat van de onafhankelijkheid van de commissie en van de huurders.

Ik maak met u de toezichtafpraak dat u binnen **een termijn van drie maanden** een nieuw klachtenreglement opstelt dat in lijn is met het voorbeeldreglement van Aedes. Tevens verzoek ik u om dit klachtenreglement onder de aandacht te brengen bij alle huurders met daarbij de informatie dat huurders de mogelijkheid hebben om een klacht voor te leggen bij de huurcommissie.

Afspraak voorgaande beoordelingen

Het rooster van aftreden van bestuur en RvC met daarbij de vermelding of herbenoeming mogelijk is, is in het jaarverslag 2021 opgenomen.

Nadere toelichting

Bedrijfsmodel

De strategie van WVB is er sterk op gericht om de woningen betaalbaar te houden. De meeste woningen van WVB hebben een zeer lage huurprijs en vallen in de categorie goedkoop. De RvC en het bestuur zien het kunnen bieden van een lage huurprijs als een van de redenen om zelfstandig te willen blijven. WVB betaalt alles uit eigen middelen en investeert niet in nieuwbouw. De lage huurprijs komt omdat nieuwe huurders zelf de renovatie van de woningen voor hun rekening namen.

Als WVB haar financiële continuïteit en zelfstandigheid in de toekomst wil borgen zijn investeringen echter noodzakelijk om aan de wet- en regelgeving te voldoen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de wetgeving op gebied van duurzaamheid: woningcorporaties en particuliere verhuurders mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. De woningen van WVB zijn relatief oud (1913) en de meerderheid van het bezit heeft label C, er zijn nog twee woningen met een E en een F label. Tijdens het gesprek is hier uitvoerig bij stil gestaan. Het bestuur heeft de koers qua verduurzaming en renovatie gewijzigd. Sinds enige jaren financiert WVB het onderhoud en de verduurzaming en bij mutatie wordt de keuken en de badkamer gerenoveerd. Ook wordt de vloer van woningen geïsoleerd. Om dit te kunnen blijven betalen is besloten om na mutatie de huurprijs te verhogen.

De betaalbaarheid van de woningen maakt dat de woningen van WVB bij mutatie erg gewild zijn. Ongeacht dat WVB niet is aangesloten bij een verhuurplatform is

het van belang dat het toewijzingsbeleid transparant, rechtmatig en integer is. WVB voldoet aan de rechtmatigheidseisen en de criteria van passend toewijzen, maar er zijn kwetsbaarheden. Uit het gesprek kwam naar voren dat inschrijving 'via via' verloopt en ook via de gemeente. De woningen zijn voor minimaal twee personen. Het bestuur geeft aan dat nieuwe huurders standaard een ROZ-huurovereenkomst krijgen. Het is een tijdelijk contract dat stilzwijgend wordt verlengd. U heeft aangegeven dat op dit moment geen tijdelijke contracten meer van toepassing zijn.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Artikel 47a van de Woningwet stelt dat een corporatie geen huurovereenkomsten mag aan gaan (van zelfstandige woningen) van de duur korter dan twee jaar, dit is alleen toegestaan als er sprake is van bijzondere doelgroep (uitgewerkt in Artikel 22a van het Rtiv) in de volgende situaties:

- o kort verblijf in verband met studie of werk;
- o tijdelijk verblijf in verband met renovatie (wisselwoning);
- o huurder krijgt een tweede kans of begeleiding;
- o woningzoekende uit de maatschappelijke opvang, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte.

Datum
7 december 2022

Ons Kenmerk
H618655

Ik geef u een **waarschuwing** dat het wederom verstrekken van tijdelijke contracten die niet in lijn zijn met de genoemde wetgeving zal leiden tot een **bestuurlijke maatregel**. Ik verzoek u om binnen **een termijn van drie maanden** het contract en het bijbehorende huurbeleid aan te passen. WVB kan gebruik maken van de [zes modelovereenkomsten](#) ontwikkeld door Aedes en Platform31 samen met VBTM Advocaten.

Gezien de genoemde constatering omtrent de opgave in relatie met de toekomstige financiële middelen en het huurbeleid beoordeel ik het onderdeel Bedrijfsmodel als een verhoogd risico voor WVB.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Tijdens het gesprek kwamen diverse kwetsbaarheden naar voren op gebied van bestuur en samenwerking. De bestuursleden van WVB zijn zelf huurders en daarmee sterk betrokken. Uit de gesprekken blijkt de trots voor de vereniging. Het bestuur heeft recent het contact met de gemeente aangehaald. Een van de bestuursleden is in gesprek met de gemeente over energiemaatregelen en neemt deel aan bijeenkomsten. Ook is er een afspraak met de nieuwe wethouder. Het bestuur heeft een grote motivatie om de huurders van dienst te zijn maar is zich gelijktijdig bewust van de keerzijde van haar betrokkenheid.

Het bestuur van WVB bestaat uit vrijwilligers. Benoeming van bestuurders loopt niet altijd soepel: zo is de procedure voor de aanvraag van een zienswijze van het derde lid van het bestuur te laat gestart. Het contact met huurders is de laatste jaren verzakelijkt. Het is de afspraak om de communicatie alleen per mail te laten verlopen. In verband met corona hebben de afgelopen twee jaren geen ledenvergaderingen plaatsgevonden, is de jaarrekening gemaild en waar nodig op de post gedaan. Eind 2022 vindt er weer een fysieke ledenvergadering plaats. WVB is voornemens om een website te maken, het is in het kader van transparantie aan te bevelen om dit zo spoedig mogelijk te realiseren.

WVB heeft een klachtencommissie en een klachtenreglement, het klachtenreglement is echter gedateerd. Het reglement is daarmee niet in lijn met de leidraad van het [voorbeeldreglement van Aedes](#). Artikel 55b lid 3 van de Woningwet stelt dat dit reglement van Aedes op alle toegelaten instellingen van toepassing is. Afwijken van het klachtenreglement mag alleen als het niet ten koste gaat van de onafhankelijkheid van de commissie en van de huurders.

Ik maak met u de toezichtafspraken dat u binnen **een termijn van drie maanden** een nieuw klachtenreglement opstelt dat in lijn is met het voorbeeldreglement van Aedes. Ook verzoek ik u om dit klachtenreglement onder de aandacht te brengen bij alle huurders met daarbij de informatie dat huurders de mogelijkheid hebben om een klacht voor te leggen bij de huurcommissie. Het is aan te raden om dit reglement op de toekomstige website te publiceren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Gezien de genoemde kwetsbaarheden rondom het bestuur beoordeel ik het onderdeel kwaliteit bestuur als een verhoogd risico voor WVB.

Datum
7 december 2022

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

De RvC is, net als het bestuur, kwetsbaar omdat ze bestaat uit vrijwilligers. De RvC van Bolnes bestaat op het moment van het gesprek uit twee leden, waaronder ██████████ die ook de huurderscommissaris is. ██████████ van de RvC is recent herbenoemd en momenteel ligt er een aanvraag voor een zienswijze van een nieuw RvC lid voor bij de Aw. De procedure hiervoor is gestart en in november 2022 zal een mogelijke benoeming volgen. ██████████ van de RvC houdt duidelijk toezicht op het bestuur. ██████████ is zich ook bewust van de werkgevers- en klankbordrol en heeft meer afstand genomen van het bestuur met de komst van de nieuwe leden. Alle besluiten die het bestuur neemt worden met de RvC besproken en getoetst. Ook geeft ██████████ in het gesprek aan er op toe te zien dat besluiten in algemeen belang worden genomen.

Ons Kenmerk
H618655

Het is vanwege het functioneren van bestuur en toezicht belangrijk dat de RvC regelmatig op haar eigen rol en de rol van het bestuur reflecteert. Uit het gesprek blijkt dat de verplichting dat de RvC één keer per twee jaar de zelfevaluatie onder externe begeleiding uitvoert, zoals opgenomen in zowel de Woningwet (Artikel 30 lid 11 sub b) niet is nageleefd. Ik geef u hierbij een **waarschuwing** en verzoek u daarom om **binnen een termijn van drie maanden** een zelfevaluatie uit te voeren met externe begeleiding en mij het verslag te doen toekomen. Mocht WVB geen gevolg geven aan dit verzoek, of indien de overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot **een bestuurlijke interventie**.

Een goede zelfevaluatie zal de zelfsturende rol van de RvC versterken. Hierbij kan het [Themaonderzoek Zelfevaluatie RvC](#) (opgesteld door de Aw d.d. 1 februari 2019) en de beschikbare informatie en tools over de zelfevaluatie op de website van VTW, wellicht bruikbaar zijn.

Vanwege de genoemde kwetsbaarheden en het ontbreken van een zelfevaluatie beoordeel ik het onderdeel kwaliteit intern toezicht als een verhoogd risico voor WVB.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders, waaronder uw huurders, 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,

INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

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. Omdat Woningbouwvereniging Bolnes geen WSW-deelnemer is, heeft de Aw de beoordeling van het bedrijfsmodel, de financiële continuïteit en de sturing en beheersing financieel van uw corporatie uitgevoerd.

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
7 december 2022

Ons Kenmerk
H618655

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 heeft u in een aparte brief ontvangen.

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 2022
- Jaarverslag 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop