



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0041
Stichting Bo-Ex '91
t.a.v. het bestuur
Postbus 3151
3502 GD Utrecht

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

Datum 19 april 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
19 april 2023

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
H640562

Conclusie

Op basis van het onderzoek signaleer ik een verhoogd risico in de governance van uw organisatie. Hieronder licht ik dat toe. Ik leg geen interventies op en maak geen (aanvullende) toezichtafspraken met u. Wel vraag ik u mij actief te blijven informeren over relevante ontwikkelingen.

Governance, Bestuur en intern toezicht

Sinds enige jaren is er onduidelijkheid over de status van de huurdersorganisatie van Bo-Ex. In 2022 is het helaas nog niet gelukt om tot huurdersorganisaties te komen die onomstreden aan de Wet op het overleg huurders verhuurders voldoen. U gaf aan dat in 2023 de Huurdersvereniging Bo-Ex (HV Bo-Ex) in dat perspectief inmiddels stappen heeft gezet. Eén consequentie van de status van de huurdersorganisaties is een probleem bij de benoeming van RvC-leden op voordracht van huurdersorganisaties. U gaf aan dat de inbreng van huurders bij de prestatieafspraken in 2022 heeft plaatsgevonden door HV Bo-ex de die op dat moment in oprichting was.

Wat betreft de samenstelling van de RvC moet ik nu constateren dat deze niet voldoet aan de Woningwet (met name artikel 30). RvC-leden op voordracht ontbreken en met ingang van 14 april 2023 daalt het aantal leden onder het voorgeschreven aantal van minimaal 3. Binnen de RvC zijn daarmee ook niet meer alle gewenste profielen aanwezig, waardoor ook de kwaliteit van het intern toezicht gevaar loopt.

Ik vraag u, vooruitlopend op de benoeming van RvC-leden op voordracht van de huurders, in ieder geval tijdelijk te voorzien in versterking van de RvC.

Bo-ex wordt sinds kort bestuurd door een interim-bestuurder, aangezien de vorige bestuurder een andere functie heeft aanvaard. Ook het managementteam bestaat voornamelijk uit interimmanagers. Qua organisatie staat u voor een aantal uitdagingen om de ingezette kanteling van de organisatie af te ronden met aangepaste processen en bijbehorende houding en gedrag. Een sterke RvC is in dit licht des te belangrijker.

Governance en volkshuisvesting belang

U heeft alleen bezit in de gemeente Utrecht. Uw vastgoed vertoont qua bouwperiode een piek in de jaren '80 en door het stedelijke bezit heeft u relatief veel gestapelde bouw. In de stad en regio rond Utrecht is een hoog woningtekort en een flinke nieuwbouwpoging. U heeft zich ten doel gesteld evenredig bij te dragen aan die nieuwbouwpoging en investeert daarnaast stevig in woningverbeteringen, waarbij ook wordt ingezet op versnelling van de verduurzaming en de aanpak van E, F en G-energielabels.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 april 2023

Ons Kenmerk
H640562

De Ondernemingskoers 2019 – 2023 van Bo-ex toont de samenhang tussen de gemeentelijke prestatieafspraken, de Woningwet en uw missie. Dezelfde volgorde is opgenomen in het jaarplan en in het jaarverslag. Ik sluit mij aan bij de visitatiecommissie die de vertaalslag van strategie naar operationele doelstellingen in het jaarplan waardeert en het - in 2020 - ingevoerde monitoringssysteem met bijbehorende KPI's (Key performance indicators) als pluspunt noemt. Het jaarverslag toont de doelstellingen en per doelstelling het bereikte resultaat en een verklaring voor de eventuele afwijking.

Uit de verantwoording blijkt dat voornemens worden uitgevoerd, zij het met vertraging. Met name de locaties waar sloop met vervangende nieuwbouw is voorzien kennen een zeer lange doorlooptijd, waardoor de realisatieindex laag is (minder dan 55% volgens onze berekeningen).

In uw meerjarenbegroting en de dPi2022 voorziet u met name in 2023 en in 2024 grote investeringen in nieuwbouwwoningen en woningverbeteringen. In lijn daarmee heeft u aangegeven in 2025 meer dan 700 nieuwbouwwoningen op te leveren.

In ons gesprek op 27 maart 2023 heeft u aangegeven dat de onderliggende plannen maar deels hard zijn. En dat, gegeven de organisatorische en financiële randvoorwaarden, verwacht wordt dat u niet én de verbetering van de bestaande voorraad én de voorziene nieuwbouw volgens planning zult kunnen uitvoeren. U gaf ook aan dat de aanpak van de bestaande voorraad, verbetering en duurzaamheid, daarbij voorrang verdient boven de realisatie van nieuwbouw.

Gezien de realisatie in het verleden en de genoemde uitdagingen voor de organisatie lijkt uw meerjarenbegroting te ambitieus. Ik vraag u uw beleid en prestatieafspraken zo nodig in overeenstemming te brengen met deze inzichten en voor de toekomst meer realistisch te begroten.

Sturing en beheersing - Governance signalen

In het jaarverslag 2021 geeft u aan dat de bedrijfslasten bewust in 2018 en 2019 zijn gestegen. Dit had onder andere te maken met het nieuwe logo en huisstijl, de investeringen in automatisering en advies- en inhuurkosten om een stevige impuls te geven aan de organisatieontwikkeling. In 2020 zat u weer op een voor Bo-Ex 'normaal' niveau (C in de Aedes benchmark) en dit niveau is ook in de begroting doorgerekend. In 2021 blijken de bedrijfslasten per verhuureenheid verder gestegen. U gaf aan dat hieraan een veelheid van oorzaken (inhuur van interim-medewerkers, juridische- en advieskosten, dalend aantal verhuureenheden) ten grondslag lag. Gezien de in deze brief genoemde ontwikkelingen lijkt een dergelijk hoog niveau voorlopig onvermijdelijk.

Uw accountant heeft over boekjaar 2021 opmerkingen gemaakt met betrekking tot het in control zijn van het afsluitproces, alsmede over de hard- en softcontrols bij de interne beheersing. Wat betreft de opmerkingen over het afsluitproces zijn al in het tweede kwartaal van 2022 door Bo-ex maatregelen genomen, zoals het aantrekken van een aantal interim medewerkers. U geeft aan dat de rapportage van de accountant over de interim-controle een positief beeld geeft. Ik ga er van uit dat daarmee het jaarrekeningproces 2022 beter zal verlopen.

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,

COORDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 april 2023

Ons Kenmerk
H640562

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
19 april 2023

Ons Kenmerk
H640562

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). 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 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Managementletter 2022
- gesprek met bestuurder [REDACTED] op 27 maart 2023