



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0358
Almelose Woningstichting "Beter Wonen"
t.a.v. het bestuur
Postbus 327
7600 AH Almelo

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

Datum 19 juni 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
19 juni 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
H642943

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Governance, organisatie en interne beheersing

Tijdens ons overleg op 8 mei 2023 hebben we met elkaar gesproken over de organisatie en de interne beheersing binnen Beter Wonen Almelo (BWA). Een belangrijke ontwikkeling is het integraal werken binnen BWA, waar in afdelingsoverstijgende teams wordt samengewerkt aan projecten. Een mooi voorbeeld is het ondernemingsplan, dat dit jaar opnieuw wordt opgesteld. Uw accountant is positief over het integrale risicomanagement binnen BWA en constateert dat de interne beheersing voldoet aan de gestelde eisen. De enkele aanbevelingen van de accountant worden opgevolgd. In 2022 is het vierjaarlijkse visitatietraject doorlopen en is het eindrapport opgeleverd. De visitatie laat mooie uitkomsten zien op alle onderdelen en geeft enkele mogelijkheden mee voor verdere ontwikkeling van uw organisatie in relatie tot uw stakeholders. De aandachtspunten worden actief opgepakt. U bent afgelopen jaar bezig geweest met het toetsen van uw eigen organisatie aan het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw/WSW. Hieruit blijkt dat uw organisatie grotendeels voldoet aan de gestelde kaders. Op enkele onderdelen bent u nog actief bezig om verbeteringen aan te brengen. Via deze weg wil ik mijn waardering uitspreken voor dit zelfonderzoek.

Op grond van mijn deskresearch en ons overleg op 8 mei kom ik tot het beeld dat de governance, de organisatie en de interne beheersing binnen BWA op orde is. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van uw (nieuwe) ondernemingsplan en uw aangescherpte beleidsambities.

Financiële positie en volkshuisvestelijke opgave

In het vigerende Ondernemingsplan 2019 -2023 wordt de uitgezette koers voor BWA beschreven. Onder de noemer 'Trots wonen in Almelo!' zijn hierin de strategische doelen beschreven. Eind 2022 zijn op grond van de Nationale Prestatieafspraken en de regionale Woondeal de ambities aangescherpt en is de portefeuillestrategie herijkt.

Omdat de herijkte portefeuillestrategie pas eind 2022 is vastgesteld, heeft u de effecten daarvan – in de zin van voorgenomen projecten – niet kunnen meenemen in de meerjarenbegroting 2023 (dPi2022). Met uitzondering van de harde projecten voor 2023 en 2024, waarover reeds besluitvorming heeft plaats gevonden, is de meerjarenbegroting 2023 grotendeels beleidsarm opgeleverd. Bij het herijkingsproces van de portefeuillestrategie heeft u de zogenoemde 'haalbare portefeuille' bepaald. Ook wordt de transformatieopgave van BWA zichtbaar. In deze transformatieopgave ligt de focus op beschikbaarheid en kwaliteit, waarbij ook het versnellen van de verduurzaming van woningen met E/F/G labels nadrukkelijk wordt benoemd. Deze opgave is doorgerekend als apart scenario bij de meerjarenbegroting 2023. Op grond van die doorrekening blijkt dat alle financiële ratio's aan de normen blijven voldoen. Bij 'slecht weer'-scenario's (met andere economische parameters) wordt zichtbaar dat de kasstromen, en daarmee de ICR, onder druk komen te staan.

Inmiddels zijn de economische parameters daadwerkelijk anders dan ten tijde van het opstellen van de meerjarenbegroting 2023. Ook valt de huurverlaging voor sociale minima hoger uit dan verwacht. Ten derde wordt de portefeuillestrategie verder uitgewerkt naar complexstrategieën en facetbeleid, waarbij tevens nog conditiemetingen van (een deel van) uw bezit gaan plaatsvinden. De effecten van deze drie ontwikkelingen worden doorgerekend en meegenomen bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2024 (dPi2023).

U houdt rekening met een buffer ten opzichte van de gestelde normen, een zogenaamde 'vluchtstrook', in de vorm van een hogere ICR en een lagere LTV. U heeft aangegeven binnenkort deze eigen normen te evalueren en te actualiseren. Een onderbouwing van het eigen normenkader volgt in de eerstvolgende meerjarenbegroting.

Vooralsnog zie ik geen risico's voor de financiële continuïteit van BWA. Op grond van bovenstaande kan ik pas begin volgend jaar een goed beeld kan vormen van de financiële positie van BWA op basis van dPi2023. Graag ga ik dan weer met u in gesprek hierover.

Prestatieafspraken

In beleidsvormingsprocessen – zoals bijvoorbeeld het herijken van de portefeuillestrategie en het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan - betreft u nadrukkelijk uw stakeholders. De relatie met uw huurdersvertegenwoordiging, zorgpartijen en de gemeente is goed. U heeft gezamenlijk met de verschillende contractpartijen meerjarige afspraken gemaakt. Er is jaarlijks een tripartite overleg om uitvoeringsafspraken te maken.

U werkt intensief samen met andere partijen in uw netwerk. Samen met uw collega corporatie in Almelo werkt u aan veerkrachtige wijken in Almelo. Een mooi voorbeeld van regionale samenwerking is het nieuwe woonvindsysteem, dat recent in gebruik is genomen.

De Aw wil in haar toezicht meer focus leggen op transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Realistische begrotingen, gebaseerd op de gemaakte prestatieafspraken, zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over de inzet van uw maatschappelijk vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Hierover hebben wij bij ons overleg op 8 mei 2023 uitvoerig gesproken. Uw meerjarenbegroting en jaarverslag kunnen aan waarde winnen door expliciet de prestatieafspraken toe te lichten. U heeft aangegeven de voortgang op gemaakte prestatieafspraken reeds tussentijds te evalueren met de contractpartijen. Het is waardevol om de getrokken lessen uit de gezamenlijk evaluatie (qua uitvoering en proces) een plek te geven in het eerstvolgende jaarverslag. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en transparante verantwoording daarover.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 juni 2023

Ons Kenmerk
H642943

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,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 juni 2023

Ons Kenmerk
H642943

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 juni 2023

Ons Kenmerk
H642943

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 vervolgafspraken, 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
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Portefeuillestrategie
- Overleg 8 mei 2023