



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1901
Beveland Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 158
4460 AD Goes

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

Datum 21 augustus 2023
Betreft Voortgangsbrief toezicht Autoriteit woningcorporaties
2023

Contactpersoon
[Redacted]@ILenT.nl

Datum
21 augustus 2023

Ons Kenmerk
H644142

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de voortgangsbrief 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.

Conclusie

Op 15 mei jl. is in een prettige en open sfeer gesproken met [Redacted] Bestuurder van Beveland Wonen. Aansluitend met [Redacted] [Redacted] Namens de Aw waren [Redacted] en ondergetekende aanwezig.

Centraal in deze gesprekken stond de topstructuur van Beveland Wonen en de aangekondigde bestuurswissel. De nadere toelichting gaat in op deze topstructuur/bestuurswissel en op enkele (positieve) punten in de plan- en besluitvorming van Beveland Wonen. Gegeven de bestuurswissel is nu gekozen voor een voortgangsbrief. Begin 2024 wordt een aantal afspraken gepland voor een volgend onderzoek, onder andere met de nieuwe bestuurder. Evenwel is de huidige risico-inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. In deze brief zijn dan ook geen toezichtafspraken opgenomen en/of worden interventies opgelegd.

Nadere toelichting

Governance – Besturing- Kwaliteit bestuur

Beveland Wonen heeft een externe evaluatie uit laten voeren naar de topstructuur, waarna besloten is de huidige structuur voort te zetten. Zo vormt de bestuurder samen met twee directeuren het Directieteam; verder vormt het Directieteam met de managers het Managementteam. In de evaluatie is onder andere ingegaan op het grote werkgebied van Beveland Wonen. Zij is actief in vijf gemeenten en 36 kernen met een diversiteit aan culturen en aan denominaties. Dit levert voor de bestuurder een groot netwerk op aan 'belangenvertegenwoordigers' en vraagt inzet om de diverse belangen te kennen om deze mee te kunnen wegen in de volkshuisvestelijke opgave van Beveland Wonen.

De sterke betrokkenheid die de RvC heeft bij de gekozen topstructuur is ook gebleken in het doorlopen proces en het opgestelde profiel voor de werving en selectie van de nieuwe bestuurder. Verder zien we dit in de aandacht voor het inrichten van werkprocessen en voor de cultuur van Beveland Wonen; dit maakt mede waar Beveland Wonen nu staat.

Governance- Organisatie en beheersing- Managementsystemen

Mijn beeld over uw plan- en besluitvormingsproces is positief. Zo worden er opvolgend projecten voorbereid, ingepland en (in later stadium) aanbesteed. Ter besluitvorming wordt per project een business case opgesteld, deze wordt besproken in het Directieteam en bij business cases boven de 3 miljoen Euro aan de RvC voorgelegd.

Door uit te gaan van een lange termijn horizon bij het voorbereiden van projecten, is in 2021 een hoge realisatiegraad gerealiseerd van bijna 100%. De horizon naar 2030 en verder helpt ook bij het maken van nieuwe (financiële) afwegingen. Zo had Beveland Wonen al een aantal flex-woningen opgenomen in haar begroting. Op basis van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is dit aantal, na afstemming met gemeenten in het werkgebied, opgehoogd naar 200 en worden deze versneld gerealiseerd. Ook hier uiteraard na afweging van het Strategisch Voorraad Beleid, de behoefte aan specifieke woningen en de financiële mogelijkheden.

De lange horizon maakt eveneens tijdig bijsturen mogelijk. Beveland Wonen maakt gebruik van scenario-analyses in haar Meerjarenbegroting met doorrekeningen tot en met 2032. Hieruit blijkt dat de ingerekende activiteiten op basis van de huidige en toekomstige veronderstellingen normaliter financieel realiseerbaar zijn. Een gecombineerd scenario, bestaande uit een aantal 'negatief doorgerekende effecten', laat zien dat er in 2029 een interne norm doorbroken wordt. Dit is onderkend. U heeft aangegeven dat in het ondernemingsplan voor de periode 2026 - 2029 de koers zodanig wordt bijgesteld om in 2029 en in periode daarna aan de gestelde interne normen te blijven voldoen (en daarmee eveneens aan de grenswaarden die Aw/WSW hanteren).

Afspraken 2024

In deze brief is ingegaan op de bestuurswissel. Er is een zorgvuldig proces doorlopen, evenwel brengt een bestuurswissel inherent risico's met zich mee hetgeen betrokken wordt in de onderzoeken die de Aw uitvoert. In dat kader plan ik begin 2024 een afspraak met de nieuwe bestuurder, ook om kennis te maken. Ik neem initiatief om deze afspraak in te plannen. Verder wordt van die gelegenheid gebruik gemaakt om afspraken te plannen met de directieleden en verder met ██████████ om in te gaan op de ontwikkelde soft controls en het management control framework.

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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 brief 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
21 augustus 2023

Ons Kenmerk
H644142

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
21 augustus 2023

Ons Kenmerk
H644142

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:

- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Ondernemingsplan
- Meest recente brieven WSW
- De door u toegezonden informatie waaronder de profielschets voor de nieuwe bestuurder, nota evaluatie jaarplan 2022 en het conceptjaarverslag 2022.