



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1226
Woningbouwvereniging Bergopwaarts
t.a.v. het bestuur
Dunantweg 10
5751 CB Deurne

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 11 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

11 oktober 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

H660002

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en of toezichtafspraken met u maak.

Op 20 september 2023 voerde ik met mijn collega een gesprek met u en uw ██████████.

Uit het gesprek en ons bureauonderzoek blijkt dat u de zaken goed op orde heeft en een visie heeft die u uitdraagt. U ziet de mogelijkheden maar ook de beperkingen van Bergopwaarts met betrekking tot de opgave, de organisatie en de externe invloeden. U schuwt de samenwerking niet met Metropool Eindhoven wat qua werkgebied dichterbij lijkt te komen. Deurne/Asten is van een krimpg gebied een groeigebied geworden waar komende jaren meer dan 500 vhe bij moeten komen.

Tevens spraken wij over het bezit van Bergopwaarts in Delft. Het heeft uw voorkeur om dit bezit in zijn geheel aan een woningcorporatie aldaar over te doen maar vooralsnog is daar weinig belangstelling voor. Mocht dit niet lukken dan gaat u dit bezit alsnog uitponden. Ik verwacht van u dat u mij op de hoogte houdt van deze ontwikkelingen.

Voorgaande beoordelingen

Vorig jaar verzocht ik u om een aantal stukken, te weten; Het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Deze stukken heb ik van u gekregen en daarmee zijn deze punten afgedaan.

Het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie is door een brede betrokkenheid van interne en externe partijen tot stand gekomen.

De portefeuillestrategie geeft voor de komende tien jaar uw ambitie en opgave aan met als doel evenwichtige wijken met sociale en culturele activiteiten in een duurzame en milieuvriendelijke omgeving. De portefeuille is toekomstgericht en sluit aan bij de financiële mogelijkheden, waarbij toekomstige marktontwikkelingen en risicobeheersing een centrale rol spelen met een jaarlijkse evaluatie en zo nodig bijstelling.

Bergopwaarts wil de diversiteit vergroten door meer middenhuur toe te voegen. Per wijk zoekt u maatoplossingen samen met bewoners en partners. In de komende begroting worden deze plannen uitgewerkt.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 oktober 2023

Ons Kenmerk
H660002

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 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,

██

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
11 oktober 2023

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.

Ons Kenmerk
H660002

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
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Per mail gestelde vragen met antwoorden
- Gesprek met bestuurder en ██████████ op 20-09-2023