



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0931
Bazalt Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 2018
5300 CA Zaltbommel

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 16 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

16 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

H660841

Conclusie

Het onderzoek geeft 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.

Wel vraag ik nog uw aandacht voor onderstaande punten;

Sturing en beheersing organisatie – voorspelbaarheid en kwaliteit data

In de voorgaande toezichtbrief van 29 augustus 2022 was dit onderwerp een aandachtspunt. Inmiddels zijn we ongeveer een jaar verder en zie ik een lichte kwaliteitsverbetering. Ik heb u schriftelijke vragen over dit onderwerp gesteld en op 27 september 2023 sprak ik met u en ██████████ over de afwikkeling van dit onderwerp. U gaf onder meer aan dat u extra aandacht schenkt aan het realistisch begroten versus de ambitie en de post (planmatig) onderhoud zodat planning, begroting en realisatie beter op elkaar aansluiten.

Ik verzoek u blijvende aandacht aan dit onderdeel te blijven besteden teneinde de kwaliteit van uw dataverstrekking verder te optimaliseren. Ik verwacht dat het aanstaande begrotingsproces ten aanzien van onderhoud op niveau van vastlegging en totstandkoming verder verbetert en dit terug te zien in de resultaten van de volgende reguliere beoordeling. Ik beoordeel het risico op sturing en beheersing organisatie – kwaliteit data vooralsnog in de categorie laag.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Sinds juli 2023 bent u als bestuurder bij Bazalt Wonen aangesteld. Op 27 september 2023 maakten wij met elkaar kennis. Dit was een prettig en open gesprek. Uit het gesprek maak ik op dat u voor een grote opgave staat en dat u de ambitie heeft om deze op te pakken.

Als Bazalt Wonen heeft u als enige woningcorporatie in Nederland ook uw werkgebied op de BES eilanden. Samen met het ministerie van BZK probeert Bazalt Wonen daar op goede wijze invulling aan te geven. Dit is voor u als nieuwe bestuurder een bijzondere uitdaging. Ik verwacht dat u mij op de hoogte houdt van de werkzaamheden van Bazalt op de BES eilanden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing

In de managementletter en het accountantsverslag geeft de extern accountant diverse adviezen en verbeterpunten aan. Ik stelde u hierover vragen en uit uw antwoorden maak ik op dat u met deze adviezen en verbeterpunten aan de slag bent gegaan. Ook uit het gesprek dat ik met u hierover had, begrijp ik dat u en de organisatie hier positief tegenover staan. Ik zal de opvolging van de adviezen en verbeterpunten volgen middels de jaarlijkse reguliere beoordeling. Ik beoordeel het risico op governance – organisatie en interne beheersing in de categorie laag.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

De opgave en ambitie van Bazalt Wonen is groot. Komende jaren staat u voor verduurzaming waarbij onderhoudsbudgetten worden verhoogd en een uitbreiding van ca. 500 nieuwbouwwoningen staat gepland. Uit de financiële cijfers en de begroting lijkt dit allemaal te passen binnen de ratio's. In 2024 levert u het koersplan op voor Bazalt Wonen met de strategie en lange termijnplannen van Bazalt Wonen.

De relatie met de gemeenten is goed; waar nodig werkt u goed samen. Zo ook bij het project American Roadhouse waarbij Bazalt een zorgvraag naar zorgfaciliteiten oppakt en daarbij tegen diverse (financiële) uitdagingen aanloopt. Samenwerken met gemeenten en andere stakeholders zijn hierbij een must.

Ik verzoek u om mij het Koersplan van Bazalt Wonen toe te sturen zodra het gereed is. Tevens verwacht ik van u dat u mij op de hoogte houdt van de voortgang inzake het project American Roadhouse. Ik beoordeel het risico op governance – organisatie en interne beheersing – volkshuisvestelijk belang in de categorie laag.

Datum
16 oktober 2023

Ons Kenmerk
H660841

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.

Resumerend kom ik tot de volgende afspraken:

- Ik verwacht dat bij het onderdeel organisatie en interne beheersing de opmerkingen van de accountant ter harte worden genomen en opgepakt. Ik zal dit volgen middels de jaarlijkse beoordeling van de dPi en dVi.
- U stuurt mij het Koersplan van Bazalt Wonen toe zodra het gereed is.
- U houdt mij op de hoogte van de voortgang inzake het project American Roadhouse.
- Ik verwacht dat u mij op de hoogte houdt van de werkzaamheden van Bazalt op de BES eilanden.

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
16 oktober 2023

Ons Kenmerk
H660841

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
16 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
H660841

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Managementletter 2022
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Toewijzingsbeleid
- Zelfevaluatieverslag RvC en RvC verslagen
- Schriftelijk gestelde vragen met antwoorden
- (Kennismakings)gesprek met bestuurder en ██████████ op 27-09-2023