



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1128
Baston Wonen Stichting
t.a.v. het bestuur
Postbus 54
6900 AB Zevenaar

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 20 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

20 november 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

H662391

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader met uitzondering van het onderdeel governance organisatie en interne beheersing. Op het onderdeel governance – organisatie en interne beheersing- is het risico midden. U heeft in het toezichtgesprek van 11 oktober transparant benoemd wat de aandachtspunten zijn. Tevens heeft u diverse maatregelen getroffen ter verbetering van de situatie. Ik heb er vertrouwen in dat de aandachtspunten conform uw eigen toezeggingen binnen afzienbare tijd worden opgelost. Ik blijf met u in gesprek over de voortgang. Ik leg geen interventies op, wel maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik plan een gesprek in het eerste kwartaal van 2024 om met u om de voortgang van de aandachtspunten te bespreken.
- Ter voorbereiding op het gesprek ontvang ik de management letter 2023 en een actualisatie van het verbeterplan. Deze documenten ontvang ik graag uiterlijk twee weken voor het gesprek.

In de brief licht ik dit verder toe.

Governance – Organisatie en Interne beheersing

U bent één jaar als directeur bestuurder werkzaam bij Baston Wonen. Uit uw eigen analyse blijken de volgende aandachtspunten:

- De vele wijzigingen in het MT van de afgelopen jaren hebben ervoor gezorgd dat de organisatie in zekere zin tot stilstand is gekomen. De samenwerking in het MT bleek niet op orde. Dit komt overeen met hetgeen ik vorig jaar benoemd heb in mijn toezichtbrief.
- Medewerkers van de diverse afdelingen zijn onvoldoende doorontwikkeld en voorbereid op de complexer geworden werkzaamheden. Anno nu is er meer behoefte aan tactische / beleidsmatige werkzaamheden en vaardigheden.
- De afdeling Financiën en bedrijfsvoering bleek extra kwetsbaar na de uitval ██████████. De medewerkers hebben hard gewerkt. Daarbij merkte u en uw accountant dat de kwaliteit van sommige producten in eerste instantie nog niet voldoende was. Door het inbouwen van extra controles is dit opgelost.

U heeft uw analyse met uw RvC gedeeld en een verbeterplan opgesteld. De voortgang bespreekt u periodiek met uw RvC.

Uit het gesprek blijkt dat u diverse maatregelen heeft getroffen. Zo heeft u in het MT twee (interim) managers aangesteld. U ervaart in het MT dat een ieder beter in haar rol komt, er is een open sfeer en er is voldoende onderling vertrouwen om elkaar aan te spreken. De volgende stap van het MT is het verbeteren van betrouwbare (stuur)informatie en als MT meer integraal te denken en te handelen.

Om de kwetsbaarheid van de afdeling Financiën en bedrijfsvoering te verminderen is een interim medewerker ingehuurd. Om de doorontwikkeling van medewerkers te ondersteunen heeft u zich aangesloten bij de Regioacademie, een opleidingsplatform, gericht op de ontwikkeling van de medewerkers. Op de langere termijn gebruikt u de uitkomsten van de strategische personeelsanalyse voor het opstellen van nieuw HR beleid.

Om de opgave ten aanzien van uw bezit te realiseren is het van belang dat de interne organisatie inclusief de interne beheersing op korte termijn verbetert. Ik beoordeel het onderdeel governance en interne beheersing op risico midden. Tegelijkertijd is mijn beeld dat u op diverse terreinen al benodigde veranderingen doorvoert. Om de voortgang van de verbeteringen te monitoren ga ik met u in het eerste kwartaal van 2024 in gesprek. Ter voorbereiding op dit gesprek verzoek ik u om mij de management letter 2023 en de voortgang van het verbeterplan uiterlijk twee weken voor het gesprek aan mij te verstrekken.

Risicomanagement

De management letter 2022 bevat een aantal bevindingen uit voorgaande jaren. Voor een deel is dit verklaarbaar vanuit de situatie waarin Baston Wonen zich bevond. Het herijken van processen is één van de aandachtspunten voor het komende jaar. Daarnaast wilt u in 2024 de visie en het beleid op het risicomanagement actualiseren en implementeren in de organisatie. Door de primaire verantwoordelijkheid van het beheersen van risico's terug te leggen in de 1e lijn zet u een goede stap voorwaarts.

Bedrijfsmodel en volkshuisvestelijk belang

Ik deel de constatering van het WSW dat de meest recente meerjarenbegroting op diverse onderdelen niet voldeed. U heeft mij verteld dat de meerjarenbegroting onvoldoende was onderbouwd. Om de kwaliteit van de meerjarenbegroting, zowel ten aanzien van het proces en de inhoud, en de uitvoering naar een gewenst niveau te krijgen heeft u maatregelen getroffen. Daarmee verwacht ik dat de opmerkingen van het WSW van eenmalige aard zijn.

U heeft een forse verduurzamingsopgave gepland. Zowel u als uw RvC hebben geconstateerd dat het tempo van verduurzamen omhoog moet. Dit sluit aan bij het beeld dat u terugkrijgt van diverse belanghebbenden. De gemeente en de huurders willen dat u meer tempo maakt met de verduurzaming en verbetering van het bezit. Naast de bovengenoemde verbetering van de meerjarenbegroting wilt u de realisatie verbeteren. Tevens zijn in het proces wijzigingen doorgevoerd, die moeten leiden tot kortere doorlooptijden en meer aaneengesloten uitvoering van projecten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
20 november 2023

Ons Kenmerk
H662391

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 SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
20 november 2023

Ons Kenmerk
H662391

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
20 november 2023

Ons Kenmerk
H662391

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Toezichtgesprek 11 oktober 2023