



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0280
Woningbouwvereniging "Bolnes"
t.a.v. het bestuur
Julianastraat 17
2987 BL Ridderkerk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 1 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum

1 februari 2024

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

H679792

Conclusie

In de toezichtbrief van 7 december 2022 zijn diverse interventies opgelegd en aandachtspunten gesignaleerd. In deze brief licht ik de voortgang op enkele punten, voor zover relevant, kort toe. De risicoscore ten aanzien van de onderdelen bedrijfsmodel, kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht blijft op "midden" gehandhaafd. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle overige onderdelen van het beoordelingskader.

Ik maak met u de volgende afspraken:

- Uiterlijk 15 april 2024 informeert u mij over de voortgang van het achtpunten plan. Daarna plan ik een gesprek met ██████████.

Hieronder volgt een toelichting op diverse onderdelen.

Voorgaande beoordelingen

Ik stel vast dat u tijdig opvolging heeft gegeven aan de toezichtafspraken uit de toezichtbrief van 7 december 2022.

Financiële continuïteit en bedrijfsmodel

Woningbouw vereniging Bolnes (hierna: de vereniging) is een woningcorporatie met 36 verhuureenheden. U heeft een overzichtelijk bedrijfsmodel. U richt zich vooral op het beheren van de woningen. De huren van de woningen zijn laag. De grootste onzekerheden zijn de benodigde kosten voor het regulier onderhouden en het verduurzamen van het bezit. Met de lage huren heeft u relatief weinig financiële mogelijkheden om tegenvallers op te vangen. De financiële situatie is vooralsnog voldoende. Om het bedrijfsmodel en de financiën op termijn houdbaar te houden is het van belang dat u nu al vooruitkijkt en keuzes maakt in uw huurbeleid.

Kwaliteit bestuur en intern toezicht

In 2023 is meerdere malen met u en de RvC gesproken over situatie bij de vereniging. In lijn met de toezichtbrief van 2022 constateer ik diverse kwetsbaarheden op het gebied van besturen, het intern toezicht houden, de onderlinge samenwerking en het contact met de huurders. Door deze kwetsbaarheden vind ik het nog belangrijker dat u (1) de governance van de organisatie op orde krijgt en (2) u onderzoekt met welke strategie op passende

wijze het belang van de huurders in de toekomst geborgd wordt.

Door het vertrek van twee bestuursleden bestaat het bestuur tijdelijk uit één persoon. Zowel [REDACTED] vinden deze situatie te kwetsbaar voor de vereniging. Het is daarom ook van belang dat het bestuur op korte termijn versterkt wordt. Dit is één van de acties die vermeld is in het achtpunten plan. Het plan bevat belangrijke elementen om de governance van de organisatie te verbeteren. Het is belangrijk dat [REDACTED] het met elkaar eens zijn over de planning van de realisatie van het plan. Ik verzoek u om mij pro actief te informeren over wijzigingen in het plan.

Medio oktober is [REDACTED] gestart. De RvC bestaat momenteel uit één persoon. U dient zo spoedig mogelijk in aanvulling naar 3 leden te voorzien. De snelheid waarmee u de bezetting in de RvC op orde wilt krijgen stemt mij tevreden. In het gesprek van 13 december 2023 is stilgestaan bij het belang van kracht en tegenkracht in de RvC en tussen de RvC en het bestuur. Het is van belang dat de RvC leden voldoende kritisch en onafhankelijk jegens elkaar hun rol vervullen.

[REDACTED] is betrokken en ondersteunt u bij onder meer het opstellen van de lange termijn visie van de vereniging en de visie op toezicht en bestuur. [REDACTED]

[REDACTED] Ik roep zowel [REDACTED] op om de rollen gescheiden te houden.

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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 februari 2024

Ons Kenmerk
H679792

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
1 februari 2024

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
H679792

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;
- Jaarverslag 2022;
- Accountantsverslag 2022;
- Meerjarenbegroting 2023 e.v.;
- Voorgaande oordelen Aw.