



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0358
Almelose Woningstichting "Beter Wonen"
t.a.v. het bestuur
Postbus 327
7600 AH Almelo

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 18 maart 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

18 maart 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

H702799

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Governance, organisatie en interne beheersing

Op 26 februari 2024 heb ik met u en een aantal van uw medewerkers gesproken over relevante ontwikkelingen binnen uw corporatie. Eén daarvan is de oplevering van de nieuwe ondernemingsstrategie 2024-2027. Onder de noemer "Thuis bij Beter Wonen" wordt de strategische koers voor de komende jaren beschreven. De strategie is opgebouwd rondom de thema's duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en het thema organisatie in verbinding. De gemaakte strategische keuzes zijn vorig jaar vormgegeven door diverse bijeenkomsten, waarbij vanuit de organisatie met diverse stakeholders is gesproken. Intern is hier vanuit afdelingsoverstijgende teams aan gewerkt.

Momenteel is de organisatie nog drukdoende met de herimplementatie van het ERP-systeem. Dit is een intensief traject geweest, waarin nu de laatste stappen worden gezet.

Komend verslagjaar wisselt u van accountant. De opmerkingen van uw huidige accountant worden dit jaar opgepakt. Zo is er een frauderesponsplan opgesteld, wordt er gewerkt aan informatiebeveiliging en cybersecurity en is realisatiekracht van de begroting als KPI benoemd, waar actief op gestuurd wordt.

Het afgelopen jaar heeft u een nieuwe klokkenluidersregeling en integriteitscode opgesteld. Er vinden met zekere regelmaat dilemmatrainingen plaats om de codes 'levend' te houden. Er wordt voldoende veiligheid ervaren om dilemma's bespreekbaar te maken en te melden indien nodig. Beter Wonen heeft zich laten certificeren volgens de 'prestatieladder sociaal ondernemen', ontwikkeld door TNO. De nadruk bij dit certificaat ligt op inclusief werkgeverschap.

Op grond van mijn deskresearch en ons overleg op 26 februari kom ik tot het beeld dat de organisatie van Beter Wonen stabiel is en 'in control'. De diverse ontwikkelingen dragen bij aan een bestendige organisatie die de focus legt op het volkshuisvestelijke presteren.

Financiële continuïteit en volkshuisvestelijk belang

De in 2023 geactualiseerde portefeuillestrategie, en de daaruit volgende veranderopgave, vormt de basis voor de meerjarenbegroting. Uit de doorrekeningen blijkt dat Beter Wonen voldoet aan de normen van financiële continuïteit. Ook in de diverse slecht weer scenario's die u heeft doorgerekend blijft de financiële positie van Beter Wonen gezond. U houdt daarbij rekening met een 'vluchtstrook' in de vorm van meer stringente interne normen dan strikt noodzakelijk. Deze interne normen zijn tot stand gekomen na een risicobereidheids sessie met externe begeleiding, waar de risicobereidheid bepaald is op niveau 'neutraal / gematigd offensief'. Dit past in de ontwikkeling die ik zie, waar Beter Wonen steeds meer ruimte neemt voor het maatschappelijk ondernemen en het leveren van volkshuisvestelijke prestaties. Wat daarbij meespeelt is dat nagenoeg de gehele derivatenportefeuille is geherstructureerd. Er resteert nog één laatste contract, dat eind dit jaar wordt geherstructureerd. Daarmee hoeven er geen liquiditeitsbuffers meer aangehouden te worden en is het financiële risicoprofiel verlaagd.

De volkshuisvestelijke opgave in Almelo is groot. Zowel fysiek vanwege een relatief oude woningportefeuille, met onder gemiddelde energieprestaties, als op het gebied van leefbaarheid en sociale problematiek. Samen met uw collega corporatie in Almelo werkt u aan veerkrachtige wijken. Daar waar vorig jaar de meerjarenbegroting beleidsarm was, is door de oplevering van uw portefeuillestrategie nu een meerjarenbegroting vastgesteld, waarin duidelijke beleidskeuzes zijn gemaakt. Zo kiest u voor verhoogde inzet op de verduurzaming van uw bezit en een jaarlijkse verversing van ongeveer 1% van uw bezit door sloop/nieuwbouw. Waar Beter Wonen voorheen niet-DAEB projecten op voorhand uitsloot, is dat met de nieuwe portefeuillestrategie niet meer zo. Een eerste project van 18 niet-DAEB woningen is aanstaande. Voor de ongeborgde financiering loopt een offertetraject.

De 1% verversing is een doelstelling die u maximaal haalbaar acht, vanwege financiële en organisatorische beperkingen. Volkshuisvestelijk is de opgave in Almelo echter groter en probeert u meer te leveren indien dat mogelijk is. Er zijn echter onzekerheden bij het realiseren van uw begroting, zoals netwerkcongestie en de vleermuizenproblematiek.

Waar in het verleden sprake was van weinig wederkerigheid bij de gemeente is dat inmiddels verbeterd. Afgelopen jaren heeft u flink geïnvesteerd in de relatie met de gemeente, de relatie acht u dan ook goed verbeterd. Op het punt van beschikbaar stellen van grondposities voor sociale woningbouw en het doorlopen van gemeentelijke procedures wenst u extra inzet van uw gemeente. Hierover voert u het gesprek met de gemeente.

De diverse aandachtspunten uit de leidraad van de Aw van zomer 2023 heeft u naar mijn mening in voldoende mate opgepakt. Op de punten realistisch begroten en onderbouwing van aangehouden buffers in de vorm van een 'vluchtstrook' heeft u duidelijke stappen gezet. Ik vind dat de prestatieafspraken voldoende SMART zijn verwoord door u en uw contractpartijen om daar effectief op te kunnen sturen. U werkt met meerjarige afspraken met uw contractpartijen, waarbij er jaarlijks gezamenlijk een uitvoeringsagenda wordt opgesteld. U gaf aan dat de meerjarige afspraken tot 2026 lopen, maar dat deze inmiddels door diverse ontwikkelingen achterhaald zijn.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 maart 2024

Ons Kenmerk
H702799

Ik vraag nog uw aandacht voor het rondmaken van de PDCA-cyclus rondom de prestatieafspraken. De Aw verwacht de lokale prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. In mijn onderzoek heb ik uw meerjarenbegroting 2024 en uw jaarverslag 2022 meegenomen. De verantwoording over de realisatie van de prestatieafspraken in uw jaarverslag kan nog aan waarde winnen door expliciet in te gaan op het wel of niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken en eventuele knelpunten toe te lichten. Daarmee wordt de governance rondom de prestatieafspraken versterkt.

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
18 maart 2024

Ons Kenmerk
H702799

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
18 maart 2024

Ons Kenmerk
H702799

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 vervolgafspraken, 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 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Portefeuillestrategie
- Overleg 26 februari 2024