



> 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 17 februari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

█

Geacht bestuur,

Datum

17 februari 2025

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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit de gesprekken op 19 juni 2024 en 18 december 2024 met u en █ betrokken.

Ons Kenmerk

H705387

Conclusie

Op grond van het onderzoek en de bespreking met u en █ op 18 december jongstleden, concludeer ik dat u zich op diverse terreinen positief ontwikkelt. Het achtpunten plan is bijna afgerond. Als kleine woningbouwvereniging blijft u echter kwetsbaar voor (onverwachte) veranderingen. Het is aan u en de RvC om u bewust te blijven van de kwetsbaarheden ten aanzien van de kwaliteit van de besturing, het intern toezicht en uw leden (huurders) mee te nemen in uw plannen. Voorts vind ik het belangrijk dat u bij de omvang van de vereniging passende maatregelen neemt om de impact van deze kwetsbaarheden te verkleinen.

De risico-inschatting op de onderdelen kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht handhaaf ik op midden. De risico-inschatting voor uw corporatie op alle overige onderdelen van het beoordelingskader is laag. Voor de onderdelen met een risico-score midden leg ik geen aanvullende toezichtafspraken op omdat u op korte termijn verwacht het bestuur en de RvC te kunnen versterken.

Ik leg u wel een interventie op voor een overtreding van de Woningwet en maak met u daarover de volgende afspraken:

- Uiterlijk 2 maanden na de definitieve vaststelling van deze brief ontvang ik een bewijs dat de opdracht tot visitatie verstrekt is.
- U verantwoordt het uitstel van de visitatie in het jaarverslag 2024.

Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Interventie

Het laatste visitatierapport van Bolnes is op 8 juli 2019 afgegeven. Op grond van artikel 53a eerste en tweede lid van de Woningwet (Ww) is iedere corporatie verplicht om zich eens per vier jaren te laten visiteren. Bij uitstel verantwoordt het bestuur dit besluit achteraf in het jaarverslag met een onderbouwing waarom dit besluit is genomen. Voorwaarde is wel dat het uitstel nooit meer mag zijn dan maximaal 1 jaar. Tijdens het gesprek op 18 december 2024 lichtte u toe dat de visitatie in 2023 geen meerwaarde had omdat de betrokken bestuursleden en RvC niet meer in functie zijn. U heeft daarom besloten om de visitatie uit te stellen. In uw jaarverslag is de reden van uitstel niet verantwoord. Hiermee voldoet u niet

aan de geldende wet- en regelgeving. Op grond daarvan moet ik tot handhaving overgaan.

Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de handhavingsstrategie ILT/Aw onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Er is sprake van een wettelijke overtreding;
- De overtreding is niet bedoeld;
- De financiële schade is beperkt;
- Volledig herstel van de overtreding is niet mogelijk.

Dit overwegende geef ik u hierbij een waarschuwing inhoudende dat u zo spoedig mogelijk de opdracht tot visitatie verstrekt en het uitstel verantwoordt in uw jaarverslag 2024. Ik ontvang binnen 2 maanden na de datum van deze brief een kopie van de opdrachtverstrekking. Mocht u geen gevolg geven aan deze waarschuwing, of indien de overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot een bestuurlijke interventie. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

Financiële continuïteit en bedrijfsmodel

Woningbouwvereniging Bolnes (hierna: de vereniging) is een woningcorporatie met 36 verhuureenheden. U richt zich vooral op het beheren van de woningen en heeft een overzichtelijk bedrijfsmodel. De financiële continuïteit is stabiel, echter blijft u financieel kwetsbaar bij het verduurzamen van de woningen. Zowel u als uw RvC willen het huurbeleid in 2025 actualiseren en de huurinkomsten op termijn vergroten. Tevens heeft uw RvC u verzocht om het verduurzamingsplan te actualiseren en worden subsidiemogelijkheden verkend. Op grond van deze ontwikkelingen en acties verlaag ik de risicoscore op het onderdeel bedrijfsmodel naar laag.

Governance - Kwaliteit bestuur en intern toezicht

Het achtpunten plan bevat onder meer acties voor het beslissen over de toekomst van de vereniging en de versterking van het bestuur en de RvC. U heeft besloten om zelfstandig door te gaan. Om de beleidsdocumenten op orde te krijgen overweegt u op dit gebied samen te werken met een andere corporatie. Ik verwacht van u dat in 2025 diverse beleidsdocumenten, waaronder het huurbeleid, het inkoopbeleid en de integriteitscode, actualiseert.

Het bestuur bestaat tijdelijk uit één persoon. De uitbreiding van het bestuur is onderhanden. Hiermee zal het bestuur, conform uw statuten, weer uit drie leden bestaan. De uitbreiding en de versterking van het bestuur zorgt voor een minder kwetsbaar bestuur. Tevens draagt de versterking van het bestuur bij aan een verwachte verbetering van kracht en tegenkracht.

De RvC bestond gedurende 2024 uit drie leden, ultimo 2024 is een RvC lid positie vacant en daarvoor bent u met een kandidaat in gesprek. Ik begreep van u dat de aanvraag voor de zienswijze van deze kandidaat begin 2025 wordt ingediend. U voldoet echter op dit punt niet aan de Woningwet. Op grond van artikel 30 lid 1 van de Woningwet (Ww) dient een RvC minimaal uit drie personen te bestaan. Omdat u door een onvoorziene omstandigheid opnieuw moet werven, reken ik u dit niet aan.

Een belangrijk aandachtspunt is de rolduidelijkheid van u en de RvC. De [redacted] zat er bewust dichter op om de basis van de vereniging op orde te krijgen. Hiervoor heb ik begrip, zeker als het een tijdelijke situatie is. De vereniging zit nu in een andere fase. Met de komst van een andere [redacted] [redacted] is er, volgens u beiden, meer afstand. Wel vraag ik u om aandacht te blijven houden voor rolduidelijkheid en hier naar te handelen. Op grond van de gesprekken is mijn beeld dat u gedurende het jaar hard gewerkt heeft aan de versterking van zowel het bestuur als de RvC. Zo zijn aanstaande

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 februari 2025

Ons Kenmerk
H705387

versterkingen onderweg. Vooralsnog handhaaf ik de risicoscores ten aanzien van kwaliteit bestuur en het intern toezicht op midden.

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
17 februari 2025

Ons Kenmerk
H705387

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
17 februari 2025

Ons Kenmerk
H705387

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 vervolgspraken, 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 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprek met [REDACTED] het bestuur en [REDACTED] RvC op 18 december 2024.