



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0931
Stichting 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 24 februari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]

Geacht bestuur,

Datum

24 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.

Ons Kenmerk

H705265

Verder heb ik op 22 november 2024 een gesprek met u gevoerd, in aanwezigheid van [Redacted] en [Redacted]. Vanuit de Aw was naast ondergetekende [Redacted] daarbij aanwezig.

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. Er worden geen toezichtafspraken gemaakt. Wel maak ik met u overige afspraken:

Toezichtafspraken, interventies of overige afspraken

Ik verzoek u mij over de werkzaamheden van Bazalt Wonen op de BES-eilanden op de hoogte te blijven houden, minimaal eens per half jaar dan wel bij relevante ontwikkelingen.

Ik verneem graag besluit en onderbouwing van u, wanneer Bazalt Wonen tot een aanpassing van de interne normen voor de financiële ratio's komt.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2023 zijn de volgende afspraken gemaakt:

- 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.

U heeft als volgt invulling gegeven aan deze afspraken:

In de managementletter 2023 geeft uw accountant aan dat Bazalt Wonen opvolging geeft aan de observaties van de accountant die van belang zijn voor de interne beheersing van de bedrijfsvoering.

U heeft mij het Koersplan van Bazalt Wonen toegestuurd.

Tevens heeft u mij op de hoogte gehouden van de voortgang inzake het project American Roadhouse. Het project Torenvalk (het eerste van vier projecten op het American Roadhouse terrein) is opgeleverd, inclusief het maatschappelijk

onroerend goed dat is verkocht. Bazalt Wonen heeft dit project geëvalueerd en aandachtspunten onderkend op het punt van besluitvorming en risicobeheersing. Tenslotte heeft u mij op de hoogte gehouden van de werkzaamheden van Bazalt Wonen op de BES eilanden. Hiermee heeft u voldaan aan de gemaakte afspraken.

Bazalt Wonen ondersteunt reeds meer dan 15 jaar de volkshuisvestelijke ontwikkeling op Saba en Sint Eustatius. Dit in nauwe afstemming met BZK/VRO en de partners op beide eilanden.

Ik verzoek u mij over de werkzaamheden van Bazalt Wonen op de BES-eilanden op de hoogte te blijven houden, minimaal eens per half jaar dan wel bij relevante ontwikkelingen.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Tijdens mijn bezoek aan Bazalt Wonen (verder te noemen: Bazalt) heb ik kennis gemaakt met twee leden van de RvC, [REDACTED]. Tijdens dit prettige en open gesprek spraken we onder meer over de belangrijkste aandachtspunten voor het interne toezicht, de visie op toezicht en de uitkomsten van de zelfevaluatie van de RvC. Ik complimenteer u met de transparantie over de uitkomsten van de zelfevaluatie in het jaarverslag van Bazalt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Concept Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting onder een vergrootglas. De Aw besteedt vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Bazalt voorziet in de meest recente versie van haar portefeuilleplan in een groei naar circa 7.000 woningen in 2034. Dit betreft een groei van het woningbezit van circa 11% in 10 jaar.

In 2024 heeft Bazalt een nieuw Koersplan t/m 2027 opgesteld, 'Een thuis beleven met Bazalt Wonen'. Hierin zijn onder meer doelen opgenomen ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming. Bazalt wil ten behoeve van deze opgave haar vermogen maximaal inzetten (met inachtneming van de financiële normen, inclusief een smalle vluchtstrook).

U heeft aangegeven dat Bazalt de huidige interne normen voor de financiële ratio's heroverweegt. Ik verneem graag besluit en onderbouwing van u, wanneer Bazalt daadwerkelijk tot een aanpassing van de interne normen voor de financiële ratio's komt.

Realistische begrotingen zijn belangrijk om het gesprek over de inzet van vermogen te kunnen voeren. De realisatie van (nieuwbouw)prognoses is in het toezicht van de Aw een belangrijk aandachtspunt. De realisatie-index van Bazalt Wonen over de laatste drie is flink lager dan het sectorgemiddelde. U verwacht hierin de komende jaren een sterke verbetering door een beter en realistischer begrotingsproces. Ik zal de ontwikkeling hiervan de komende periode blijven volgen.

In de meerjarenbegroting (MJB) 2025 benut Bazalt de financiële ruimte in de eerste vijf jaren grotendeels en in de jaren daarna nagenoeg volledig. Aandachtspunt hierbij is nog wel de aanwezigheid van voldoende bouwlocaties. Bazalt heeft een aantal posities die tot ontwikkeling komen. Bazalts ontwikkelorganisatie Bouwlinie gaat in 2025 met een acquisitieplan werken om meer woningbouwlocaties te verwerven. Ook kijkt uw corporatie naar mogelijkheden voor herontwikkeling binnen het huidige bezit. Bazalt spant zich daarnaast op verschillende manieren in om vertragingen te voorkomen. Zo zet u zich er bijvoorbeeld voor in dat de gemeente aan de voorkant met ontwikkelaars

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 februari 2025

Ons Kenmerk
H705265

afspraken zal maken over het percentage sociale huur alsook over het programma van eisen en de stichtingskosten, om Bazalt/Bouwlinie in een later ontwikkelstadium moeizame onderhandelingen te besparen.

U bent voornemens om met de gemeenten Zaltbommel en Altena meerjarige prestatieafspraken te maken in plaats van de huidige kortlopende prestatieafspraken. De huidige afspraken zijn op onderdelen voldoende SMART (bijvoorbeeld aantallen nieuwbouw en versnellen planprocedures). Om de wederkerigheid van de prestatieafspraken te verbeteren, kan de bijdrage van de gemeenten op onderdelen (bijvoorbeeld beschikbaarheid van grondposities en netcongestie) concreter worden geformuleerd.

Uw MJB en jaarverslag gaan in beperkte mate in op de gemaakte prestatieafspraken, de voortgang en de belangrijkste resultaten van de prestatieafspraken. Uw MJB en jaarverslag kunnen aan waarde winnen door ook aandacht te besteden aan de knelpunten en verbeterpunten die u bij de uitvoering van de prestatieafspraken bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus over de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover voor alle interne en externe betrokkenen.

Voor de verduurzaming programmeert Bazalt ten opzichte van de MJB 2025 20% extra aan projecten, om ook bij vertraging tot 100% realisatie te komen. Daarnaast werkt u aan het inzicht in de kwaliteit van de bestaande voorraad en aan de onderhoudssturing. Een verbetering van de vastgoeddata is noodzakelijk om beter zicht te hebben in de kwaliteit van de voorraad en de opgave ter verbetering hiervan. Een externe partij voert in de periode 2024-2026 nieuwe conditiemetingen in het bezit van Bazalt uit. Op basis van het koersplan stelt Bazalt een nieuwe onderhoudsvisie op. Bazalt Wonen heeft reeds een visie op data en werkt aan de inrichting van een woningcartotheek in het primaire systeem en herziening van de meerjaren onderhoudsplanning.

Ik zie dat Bazalt Wonen veel inspanningen levert die moeten zorgen voor een hogere realisatiegraad voor nieuwbouw en onderhoud . Ik volg de resultaten hiervan het komend jaar met belangstelling.

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
24 februari 2025

Ons Kenmerk
H705265

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
24 februari 2025

Ons Kenmerk
H705265

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:

- dPi gegevens 2023
- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- Koersplan 2024 t/m 2027 'Een thuis beleven met Bazalt Wonen'