Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0858
Stichting "Beter Wonen"
t.a.v. het bestuur
Dorpsweg 2
8271 BM IJsselmuiden

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

Contactpersoon
[redacted]

Datum
2 november 2022

Ons Kenmerk
H610785

Datum 2 november 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Geacht bestuur,

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.

Conclusie
Bij uw toegelaten instelling heeft mede als gevolg van de corona-epidemie al enige tijd geen toezichtbezoek plaatsgevonden. Wel is er telefonisch en mailcontact geweest in het kader van de reguliere schriftelijke beoordelingen. Daarom heeft de Aw met u en [redacted] van uw RvC op 12 oktober 2022 een toezicht- en kennismakingsgesprek ingepland. Bij dit gesprek was [redacted] aanwezig. In deze brief heb ik de beoordeling van de dVi 2021 meegenomen. Het gesprek en het onderzoek geven 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 is dan ook geen aanleiding tot het opleggen van interventies en/of het maken van toezichtafspraken.

Voorgaande beoordelingen
Op 16 mei 2022 heeft u de toezichtbrief 2022 ontvangen op basis van de dPi 2021 en dVi2020. Deze beoordeling gaf geen aanleiding tot het opleggen van een interventie en het maken van toezichtafspraken.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur
In het toezichtgesprek van 12 oktober 2022 heb ik met u en [redacted] gesproken over de meerwaarde en de uitdagingen van een kleine corporatie. De Aw is positief over de wijze waarop Beter Wonen als kleine corporatie functioneert en de volkshuisvestelijke opgave oppakt. U gaat responsief om met de aandachtspunten uit de visitatie en beschikt over een recent ondernemingsplan waarin u een analyse heeft gemaakt van uw 'sterkte en verbeterpunten'. De belanghouders zijn te spreken over de corporatie, blijkt uit de visitatie; u kent uw huurders en u kunt uw opgave goed aan. Wel wordt u geconfronteerd met een algemene huurkorting door de recente landelijke prestatieafspraken, stijgende bouwprijzen en een lastig te vervullen vacature op het gebied van vastgoed. U heeft onder meer geïnvesteerd in de kwaliteit van uw bezit en bent voornemens om tot 2031 151 woningen bij te bouwen. U geeft aan dat u hierbij wel afhankelijk bent van de levering van grond door de gemeente Kampen. U houdt elkaar intern scherp in het niet gelijk doorschieten van de strategie naar de uitvoering. Het gaat volgens u ook om het door-vertalen van de strategie naar het tactische niveau door het opstellen en doorrekenen van scenario's en het formeel voorbereiden, opstellen en afhechten van besluiten. U

voert het gesprek over integriteit. Daarbij gaat het volgens u ook om het leren elkaar te durven aanspreken. Bijvoorbeeld op het gebied van kosten. Onder meer door het gezamenlijk oefenen in het geven van feedback brengt u hierin verbetering.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht
In het toezichtgesprek heeft de Aw kennisgemaakt met de [redacted] van uw Raad van Commissarissen (RvC). In dit gesprek heb ik met [redacted] onder andere gesproken over het inwerkprogramma, de voorbereiding van de zelfevaluatie en het belang van Kracht en tegenkracht. Ik heb met [redacted] afgesproken dat onze contacten zich niet hoeven te beperken tot de formele contactmomenten zoals beschreven in de Woningwet. Ook als er behoefte bestaat om (eerder) te klankborden kan de RvC mij benaderen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement
Met u heb ik gesproken over de risico's rond het werken in bouwteamverband en informatiebeveiliging. U wordt geconfronteerd met bouwkostenstijgingen. U heeft zich bewust getoond van de mogelijke risico's die het werken in bouwteamverband dan met zich meebrengt en op dit punt in afstemming met uw RvC de nodige beslismomenten ingebouwd. Daarnaast heeft u aangegeven dat u de opmerkingen van de accountant over informatiebeveiliging heeft opgepakt. Ik beoordeel het risicogebied risicomanagement bij uw corporatie als laag.

Rechtmatigheid
Met een aantal corporaties heeft u afspraken gemaakt over de wijze waarop u de maatschappelijke opvang in de regio Zwolle vormgeeft. In ons gesprek heb ik hier kort met u over gesproken. Ik heb met u afgesproken dat de contacten vanuit de Aw over de financiering van deze huisvesting verloopt via SWZ als eigenaar en verhuurder van de gebouwen voor de maatschappelijke opvang.

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
2 november 2022

Ons Kenmerk
H610785

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 november 2022

Ons Kenmerk
H610785

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.

Integraal toezicht
De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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 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 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Ondernemingsplan
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW