



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Alleen per e-mail verzonden

Datum 14 mei 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het [Gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Samen met mijn collega [REDACTED] heb ik op 14 april en 28 april 2025 met u en een deel van uw MT gesproken. Wij stonden onder andere stil bij de volkshuisvestelijke opgave in Almelo, uw transformatieopgave in bestaand bezit, de lokale samenwerking met uw collega-corporatie en de gemeente en relevante organisatie ontwikkelingen. Ik heb het gesprek als open en prettig ervaren.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Beter Wonen Almelo (BWA) is zich bewust van de volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebied en zoekt actief naar mogelijkheden om daar aan bij te dragen.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 18 maart 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

Hieronder vindt u een toelichting op een aantal onderdelen.

TOELICHTING

Organisatie en interne beheersing

U bent afgelopen jaar gestart met de uitvoering van uw nieuwe ondernemingsstrategie 2024-2027. Onder de noemer "Thuis bij Beter Wonen" is 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 uitvoering van de diverse onderdelen verloopt volgens schema en naar tevredenheid, geeft u aan.

Met ingang van 2024 heeft u een nieuwe accountant. De eerste indrukken van de accountant over uw organisatie en de interne beheersing zijn positief, hetgeen aansluit bij mijn beeld. De accountant benoemt onder meer een gedegen inbedding van integraal risico management en een goede werking van het

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]

Datum

14 mei 2025

Ons Kenmerk

H771801

zogenoemde 'Three Lines model' binnen BWA, met veel aandacht voor fraude preventie.

Ook het recent gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek laat een positief beeld zien. Enkele aandachtspunten waaronder de hoge werkdruk en de feedbackcultuur, worden door u actief opgepakt.

Op grond van mijn bureauonderzoek en ons overleg op 14 april zie ik een bestendig beeld van de organisatie van BWA, die stabiel is en 'in control'. Dit draagt bij aan een organisatie die de focus legt op het volkshuisvestelijke presteren.

Governance volkshuisvestelijk belang

U werkt in Almelo met meerjarige prestatieafspraken die zijn gemaakt met de gemeente, uw collega-corporatie en de huurdersorganisaties. De meerjarige prestatieafspraken lopen van 2022 tot 2026. Het jaarlijkse actieprogramma wordt in het najaar in samenwerking met de partijen opgesteld. Hierdoor is een goede afstemming met de begroting mogelijk en zitten er geen verschillen in de begroting en de prestatieafspraken. Jaarlijks evalueren de partijen in tripartiet verband de prestatieafspraken en vindt er verantwoording plaats in uw jaarverslag. Hiermee is governance cyclus rondom de prestatieafspraken rond. In aanvulling op de lokale prestatieafspraken werkt u met uw samenwerkingspartijen met een stadsbrede programmering, waar de (des)investeringsactiviteiten op wijkniveau worden afgesproken. De gemeente hanteert een 0-lijn voor sociale woningbouw: per saldo mag de sociale voorraad in Almelo niet groeien. Uitgaande van de volkshuisvestelijke opgave in Almelo en uw mogelijkheden tot een duurzaam prestatiemodel ligt uw focus ligt op transformatie van het bestaande bezit. Hierbij hanteert u de doelstelling van jaarlijks 1% verversing van uw bezit, via sloop/nieuwbouw en grootschalige renovatie. Met de gemeente heeft u de afspraak om 'eerst toe te voegen en daarna te slopen'. Dat werkt goed voor de realisatie van uw volkshuisvestelijke transformatie opgaven in Almelo. Daarnaast bent u bezig met een versnelling van uw verduurzamingsopgave, om te komen tot een eliminatie van alle E/F/G labels uit uw woningbezit in 2028.

Financiële continuïteit

Volkshuisvestelijk is de opgave in Almelo groter dan u momenteel kunt realiseren met de jaarlijkse 1% verversing doelstelling. U probeert dan ook meer te leveren indien dat mogelijk is. De mogelijkheden worden beperkt door de ontwikkeling van uw financiële positie. Door het inrekenen van uw investeringsprogramma en de gestegen kosten ontwikkelen uw financiële ratio's zich richting de geldende (externe) normen.

U onderzoekt continu de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam bedrijfsmodel voor BWA. Daarbij overweegt u ook te investeren in het niet-DAEB segment. Een 1e project daartoe is al in uitvoering, met ongeborgde financiering die succesvol is aangetrokken. In de toekomst sluit u meer gemengde investeringsprojecten niet uit.

U houdt bij de financiële continuïteit van BWA rekening met een 'vluchtstrook' in de vorm van meer stringente interne normen dan strikt noodzakelijk op grond van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Die 'vluchtstrook' is nodig om tijdig bij te kunnen sturen in geval van onvoorziene omstandigheden, geeft u aan.

Inmiddels is ten tijde van het schrijven van deze brief bekend geworden dat het kabinet voornemens is de huurprijs ontwikkeling voor twee jaren te bevriezen, in combinatie met een gedeeltelijke compensatie. De gevolgen daarvan voor BWA zijn nog niet duidelijk en zijn ook niet meegenomen bij dit onderzoek en deze brief. Het beeld wordt op een later moment in kaart gebracht. Via het reguliere toezicht zal ik de consequenties van dit kabinetsvoornemen voor BWA volgen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 mei 2025

Ons Kenmerk
H771801

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. 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
14 mei 2025

Ons Kenmerk
H771801

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven van het WSW
- dVi gegevens 2023

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 mei 2025

Ons Kenmerk
H771801