



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1128
Baston Wonen Stichting
t.a.v. het bestuur
Postbus 54
6900 AB Zevenaar

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 8 november 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon
W. Li

Geacht bestuur,

Datum
8 november 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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit de gesprekken op 4 oktober 2024 met bestuurder, waarnemend controller en de RvC betrokken.

Ons Kenmerk
H705393

Conclusie

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

Voorgaande beoordelingen

In mijn toezichtbrief 2023 schatte ik het risico ten aanzien van het onderdeel governance - organisatie en interne beheersing op midden in. Ik maakte destijds de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik plan een gesprek in het eerste kwartaal van 2024 om met u om de voortgang van de aandachtspunten te bespreken.
- Ter voorbereiding op het gesprek ontvang ik de management letter 2023 en een actualisatie van het verbeterplan. Deze documenten ontvang ik graag uiterlijk twee weken voor het gesprek.

In het gesprek van 4 oktober jongstleden is de voortgang uitgebreid aan bod gekomen. Het door u geschetste beeld geeft mij voldoende vertrouwen dat de risico's die ik zag voldoende zijn beheerst. Ik schat het risico ten aanzien van interne beheersing thans op laag in.

Governance - Kwaliteit bestuur en intern toezicht

Vorig jaar besprak ik met u de uitdagingen in de interne organisatie. Sindsdien is er het nodige veranderd. Het managementteam is tijdelijk deels ingevuld door ervaren ingehuurd managers. Onder hen is de kwaliteit van de organisatie verbeterd, zo vertonen medewerkers meer eigenaarschap. De volgende stap voor de organisatie is meer integraal denken en werken. Ter ondersteuning van de organisatie en het personeel is de HR-strategie ontwikkeld en de strategische personeelsplanning doorlopen. Tenslotte is er in 2024 een nieuw koersplan opgesteld. De doelstellingen worden nu nader vertaald naar jaarplannen en prestatie indicatoren. De opzet van het koersplan komt in 2025 ook terug in uw interne rapportages, dit komt de herkenbaarheid ten goede. Ik zie een duidelijke positieve ontwikkeling ten opzichte van voorgaand jaar.

De RvC positioneert zichzelf als een positief kritische raad. Er wordt bewust op onderwerpen vooraf geen RvC standpunt geformuleerd. Hierdoor is het van belang

dat ieder RvC lid hun eigen kennis en kunde inbrengt, dit leidt tot een goed gesprek waarbij verschillende invalshoeken aan bod komen. Ik heb het beeld dat er ruimte is om het on gezegde op tafel te krijgen.

Bedrijfsmodel en volkshuisvestelijk belang

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

In lijn met voorgaande jaren blijkt dat de realisatie van uw volkshuisvestelijke opgave niet gerealiseerd kan worden en daarbij te blijven voldoen aan de financiële ratio's uit het beoordelingskader. Op middellange termijn voldoet de ICR naar verwachting niet. U heeft uw vastgoedstrategie aangepast. In de komende jaren richt u zich op het verbeteren van de kwaliteit van het bestaand bezit, verduurzaming en vervangende sloop-nieuwbouw. U kunt echter niet voldoen aan de uitbreidingsniewbouw zoals opgenomen in de NPA. Volgens u is dit transparant met de gemeente gedeeld. Voor de uitbreidingsniewbouw zoekt u nadrukkelijk de samenwerking met andere corporaties in de regio. De nieuwe vastgoedstrategie leidt tot een meer realistische begroting en een verbetering van uw executiekracht. Hiermee werkt u zichtbaar aan uw gesignaleerde knelpunten. Ik complimenteer u met het maken van heldere en verantwoorde keuzes in het kader van de volkshuisvesting.

Uw jaarverslag zou aan inzichtelijkheid kunnen winnen door in te gaan op de gemaakte afspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Ik verzoek u hiermee rekening te houden bij het opstellen van uw volgende meerjarenbegroting/jaarverslag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

U maakt voor het integraal risicomanagement gebruik van het Three lines model. In lijn met hetgeen u aangaf in 2023 is het risicomanagement afgestoft en zijn de verantwoordelijkheden beter belegd in de organisatie. De verwachting is dat de onafhankelijk controller beter gepositioneerd is om de rol in de derde lijn uit te voeren. Tevens wordt de beheersing van de risico's periodiek met de verantwoordelijken besproken en hierover gerapporteerd. Daarnaast monitort de controller de opvolging van de management letter. De verbetering van de interne beheersing is een noodzakelijke randvoorwaarde aangezien u weer meer gaat investeren.

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,

W. Li MSc RA

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
8 november 2024

Ons Kenmerk
H705393

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
8 november 2024

Ons Kenmerk
H705393

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:

- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- dPi en dVi gegevens 2023
- Meest recente brieven WSW
- Gesprekken op 4 oktober 2024