



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0041
Stichting Bo-Ex '91
t.a.v. het bestuur
Postbus 3151
3502 GD Utrecht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 13 mei 2024
Betreft Concept Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

13 mei 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.

Ons Kenmerk

H705184

Ik heb met u gesproken op 9 april 2024. Tevens heb ik met een delegatie van de RvC gesproken op 15 april 2024. De informatie uit deze gesprekken is betrokken bij de conclusie.

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico-inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

In mijn vorige toezichtbrief van 19 april 2023 signaleerde ik een verhoogd risico in de governance van uw organisatie. Sindsdien heeft u stappen gezet die mij het vertrouwen geven dat ook de nog resterende risico's in organisatie en interne beheersing gemitigeerd zullen worden. Hieronder licht ik dat toe.

Governance, Bestuur en intern toezicht

Ten tijde van de vorige toezichtbrief bestond het management van Bo-Ex voornamelijk uit interim medewerkers. In maart jongstleden bent u als bestuurder aangetreden. Het MT bestaat inmiddels weer grotendeels uit vaste managers, deels van buiten Bo-Ex aangetrokken en deels intern doorgestroomd. Daarmee is de organisatie meer stabiel geworden.

In de RvC zijn in 2023 twee commissarissen benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. Ook is er een nieuwe commissaris met het vastgoedprofiel aangetreden. De RvC is daarmee weer op sterkte. Onder externe begeleiding leert de RvC elkaar kennen, werkt de RvC aan een beeld van Bo-Ex en een gezamenlijk beeld van wat een woningcorporatie is en uiteindelijk aan een nieuw Toezichtkader.

Governance en Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt met de krapte op de woningmarkt onder een vergrootglas. Realistisch begroten en een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken is daarom van groot belang.

Uw meerjarenbegroting (MJB) 2024 en verder laat beduidend meer realisme zien dan de vorige begroting, waarin u aangaf in 2025 meer dan 700 nieuwbouwwoningen op te leveren. In de huidige MJB zijn alleen harde projecten

opgenomen. U gaf aan dat er mogelijk wel sprake is van langere doorlooptijden, ook bij renovatie, waardoor er kans is op vertraging in de realisatie. De huidige harde plannen zijn onvoldoende om uw deel van de NPA te realiseren. De nog zachte plannen vragen in dat licht nog om aandacht.

Wat betreft de verantwoording hanteert u in het jaarverslag over 2022 een aantal prestatie-indicatoren voor de door u gestelde doelen. Uw verantwoording kan aan inzichtelijkheid winnen door voor nieuwbouw naast de prestatie-indicator "aantal nieuwe woningen in voorbereiding" inzicht te geven in start bouw en in oplevering van woningen.

Organisatie, interne beheersing en risicomanagement

Qua organisatie ligt er nog een opgave om de enkele jaren geleden ingezette kanteling van de organisatie af te ronden met aangepaste processen en bijbehorende houding en gedrag. Eigenaarschap en resultaatgerichtheid zijn daarbij aandachtspunten.

Wat betreft integraal risicomanagement zijn gedurende 2023 belangrijke stappen voorwaarts zijn gezet. Er zijn nog verdere stappen nodig, die zijn ook gepland. Uw accountant heeft verder aangegeven dat de interne beheersing nog verder verbeterd moet worden. Ik ga er van uit dat u hieraan invulling geeft.

U heeft verder aangegeven dat u, met het oog op de invulling vanaf 2025, dit jaar de werkzaamheden en rol van de corporate controller gaat evalueren binnen het Bo-Ex drie lijnen model.

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 INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 mei 2024

Ons Kenmerk
H705184

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.

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.

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:

- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 mei 2024

Ons Kenmerk
H705184