



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1471  
Woonstichting Charlotte van Beuningen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 2080  
5260 CB Vught

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 26 juli 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

26 juli 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**

H705235

Op 20 juni 2024 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met ██████████. Namens de Aw waren ondergetekende en ██████████ aanwezig. Centraal in dit gesprek stond een nadere kennismaking met Woonstichting Charlotte van Beuningen (hierna CvB), haar nieuwe bestuurder, haar werkgebied, de lokale opgave en de diverse ontwikkelingen in de interne organisatie.

**Conclusie**

Het onderzoek en het gevoerde gesprek geeft geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg of toezichtafspraken met u maak. Wel heb ik enkele aandachtspunten die ik in deze brief benoem.

**Voorgaande beoordelingen**

Woonstichting CvB was in het kader van risicogericht toezicht in 2023 niet geselecteerd voor een onderzoek door de Aw. In de laatste toezichtbrief (d.d. 31 oktober 2022) was de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van het onderdeel "bedrijfslasten". Hier waren, op basis van de gegeven toelichting en het voorgenomen beleid, verder geen afspraken aan verbonden. De huidige bedrijfslasten zijn verklaarbaar.

**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 Regiewet onder een vergrootglas. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording. Ik heb daarom in deze beoordeling extra aandacht gegeven aan dit aspect.

In uw meerjarenbegroting besteedt u voldoende aandacht aan de realiseerbaarheid van de ambities. Wel kan een gebrek aan (eigen) bouwlocaties hier een knelpunt zijn, zeker voor de grote nieuwbouwopgave waar CvB voor staat. Het is zaak om hierin realistisch en concreet te zijn, zowel in de MJB als in de prestatieafspraken..

Naast realisme in de begroting is een transparante verantwoording van de inzet

van het maatschappelijk kapitaal in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken een aandachtspunt van de Aw. In het jaarverslag 2023 legt u helder en duidelijk verantwoording af over de door CvB gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties. Dit zou nog verder aan kracht kunnen winnen door deze prestaties tevens af te zetten tegen de prestatieafspraken.

#### **Governance – Besturing – Kwaliteit bestuur**

CvB heeft de afgelopen jaren veel wisselingen op bestuursniveau gehad. U bent als bestuurder vanaf maart 2024 bij CvB benoemd. De afgelopen maanden is er veel op u afgekomen en u toont veel ambitie en bevologenheid met CvB waarbij onder andere nieuwbouw, verduurzaming maar ook samenwerking ter sprake kwam. In de korte tijd dat u bestuurder bent, toonde u lef om tegen een gepland investeringsproject nee te zeggen.

U wilt rust in de organisatie en in de processen, maar schroomt er niet voor om veel zaken tegelijk aan te pakken. Ook werkt u toe aan een cultuuromslag waarbij medewerkers op een andere manier gaan (samen)werken en inzetbaar zijn. Een valkuil kan zijn dat de organisatie het tempo van uw doortastend optreden niet kan volgen. Naar aanleiding van het gesprek heeft de Aw er vertrouwen in dat u hier oog voor houdt.

#### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement**

In het jaarverslag gaat u uitgebreid in op de wijze waarop CvB omgaat met risico's. Daarnaast werkt u aan het verder uitdragen van het risicomanagement binnen uw organisatie. De Aw wil CvB daarom een compliment maken over de wijze waarop zij omgaat met risicomanagement.

#### **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**  
26 juli 2024

**Ons Kenmerk**  
H705235

## 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**  
26 juli 2024

**Ons Kenmerk**  
H705235

### 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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Ondernemingsplan
- Meest recente brieven WSW
- Onderzoekresultaten WSW
- prestatieafspraken 2024
- Gesprek met bestuurder op 20-6-2024