



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1901
Stichting Beveland Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 158
4460 AD Goes

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 30 juli 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 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

H705202

Op 1 juli jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer kennis gemaakt met [redacted] bestuurder. Daaraan voorafgaand is op 24 juni gesproken met [redacted]. Namens de Aw waren [redacted] en ondergetekende aanwezig. De gesprekken stonden in het teken van uw observaties en mogelijkheden om Beveland Wonen verder te verbeteren, het uitgevoerde integriteitsonderzoek, het managementsysteem en de nieuwbouwopgave.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

In deze brief ga ik op enkele onderwerpen in, daarbij vraag ik als onderdeel van de verbeteringen uw aandacht voor de verdere inbedding van het three lines-model en het realiseren van de onderhanden procesbeschrijvingen.

Voorgaande beoordelingen

In de vorige toezichtbrief zijn geen toezichtafspraken en interventies opgenomen. Zoals daarin aangekondigd, is kennisgemaakt met de nieuwe bestuurder en gesproken met [redacted] over het management control framework, de soft controls en het integriteitsonderzoek. De afspraak met directieleden wordt meegenomen in een volgend onderzoek.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Als nieuwe bestuurder van Beveland Wonen heeft u gesprekken gevoerd met alle medewerkers. De rode draden uit deze gesprekken, en uw analyse om Beveland Wonen verder te verbeteren, deelde u met beide directeuren, het managementteam, de RvC en uiteraard met de medewerkers. Uitgaande van een ongewijzigde strategie en topstructuur van Beveland Wonen zet u de komende jaren in op het versterken van de tactische- en operationele sturing. Een belangrijke pijler daarin is een tweejarig actieprogramma vastgoed waarmee een aantal verbeteringen beoogd zijn. U noemde hierbij onder andere een herziene onderhoudsbegroting die meer rekening houdt met verduurzamingsdoelstellingen, het inbedden van budgetverantwoordelijkheid, het afronden van de onderhanden procesbeschrijvingen en het bevorderen van resultaatgericht samenwerken over afdelingen heen.

Verder gaf u in het gesprek aan de beleidscyclus aan te willen passen door jaarlijks het ondernemingsplan te herijken. Hiertoe wilt u samen met medewerkers en huurders vroegtijdig in het jaar het proces starten om de prioriteiten voor het daarop volgende jaar te bepalen. Volgens u is uw communicatie met de RvC open en transparant. Zo gaf de RvC bij het delen van uw observaties daar open en zelfbewust haar reflectie op. Vanuit uw ervaring heeft u het belang bij de RvC benadrukt om meer directe contacten met het management, de medewerkers en de huurders te organiseren om de informatie daaruit bij het toezicht te kunnen betrekken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 juli 2024

Uit uw toelichting op 1 juli blijkt dat het actieprogramma reëel is. U vindt het belangrijk dat zowel het management als de medewerkers van Beveland Wonen haar verantwoordelijkheid daarin neemt. Dat geeft mij het vertrouwen dat de verdere realisatie van dit programma u lukt.

Ons Kenmerk
H705202

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Tijdens het gesprek met u en [REDACTED] is ingegaan op de verdere afwikkeling van het integriteitsonderzoek van mei/juni dit jaar. In een eerder stadium heeft u de Aw uitgebreid geïnformeerd over de integriteitsmeldingen die aanleiding vormde voor het onderzoek, over de uitkomsten hiervan en de aanscherpingen van beheersmaatregelen. Vanzelfsprekend zijn de RvC, uw accountant en bovenal de medewerkers van Beveland Wonen over het onderzoek geïnformeerd.

Op grond van de verkregen schriftelijke informatie en de met u en [REDACTED] gevoerde gesprekken ontstaat bij mij het beeld dat u bij de afhandeling van deze meldingen zorgvuldig en accuraat heeft gehandeld. U vertoont in mijn optiek ook voorbeeldgedrag richting uw medewerkers. Later dit jaar wordt het onderzoek aangegrepen om tijdens de afdelingsoverleggen in te gaan op integriteit en het belang om signalen onderling te bespreken en/of melden. Dit mede als onderdeel van de verdere cultuurverandering.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Vooraf in het gesprek met [REDACTED] is ingegaan op de verdere inbedding van het three lines-model, in het bijzonder door het realiseren van procesbeschrijvingen en risico- en controlematrixen door de eerste lijn. Hiervoor is weliswaar aandacht in de eerste lijn. Ook is recent de functie van [REDACTED] weer ingevuld om ondersteuning te kunnen bieden bij de verdere ontwikkeling. Tegelijkertijd is de afgelopen jaren in managementletters en een eerdere toezichtbrief het belang benadrukt om de verdere groei in het three lines-model te realiseren. Daarmee kan periodiek de werking van de belangrijkste beheersmaatregelen van Beveland Wonen onderzocht worden vanuit de (onafhankelijke) derde lijn.

U zet zoals eerder aangegeven ook acties in gang om de processen, belangrijkste risico's en beheersmaatregelen te (laten) beschrijven. Ik onderschrijf dit graag en vraag u in dit kader om deze acties in 2025 te realiseren.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Als onderdeel van het volkshuisvestelijk belang is ingegaan op de prestatieafspraken en het realistisch begroten. Meer specifiek op de nieuwbouwopgave in de regio en voor Beveland Wonen en het verwerken van de prestatieafspraken in de (meerjaren)begroting 2024. Uit de vorige beoordeling bleek het belang van de lange termijn horizon van Beveland Wonen ter voorbereiding van projecten, dit resulteerde in een hoge realisatiegraad van bijna 100%, en ook het hanteren van scenario's om tijdig bij te kunnen sturen.

Deze positieve lijn is voortgezet met een gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen drie jaar van 90,7 % tegenover het sectorgemiddelde van 57,9%.

Verder maakt Beveland Wonen gebruik van het drie compartimentenmodel om (meer) inzichtelijk te maken welke financiële ruimte er is. Uit analyses en de gehanteerde scenario's ziet zij de grenzen van financiële mogelijkheden, die treden vooral op na de eerste vijfjaarsperiode van de meerjarenbegroting. Ook bleken recent twee investeringsvoorstellen financieel onrendabel gezien de huidige bouwkosten. In dit kader zoekt u binnen de begroting naar bijsturingmogelijkheden en/of alternatieve oplossingen om doelstellingen op gebied van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud te realiseren. Dit krijgt mogelijk een vervolg bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan en ambities voor 2026 e.v.

Zoals tijdens het gesprek van 1 juli naar voren kwam, besteedt de Aw in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen, huurbeleid en transparante verantwoording. In dit kader wil ik u erop attent maken dat op 8 juli, kort na ons gesprek, de nieuwe [leidraad](#) van 2024 gepubliceerd is. Hierin wordt de ingezette lijn van de vorige leidraad uit 2023 voor de meerjarenbegroting voortgezet, wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en de verwachtingen daaromtrent.

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
30 juli 2024

Ons Kenmerk
H705202

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
30 juli 2024

Ons Kenmerk
H705202

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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Accountantsverslag 2023
- Brief van 6 juni 2024 inzake stand van zaken integriteitsmeldingen
- Management Control Framework
- Rapportage cultuurscan soft controls