



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1454
Woningbouwvereniging 'Beter Wonen'
t.a.v. het bestuur
Postbus 40
1777 ZG HIPPOLYTUSHOEF

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon
W.J.M. Rijnja - van Leeuwen
RA
hellen.rijnja@lent.nl

Ons kenmerk
IB2016-AW-35502-L1454

Datum 10 november 2016
Betreft Toezichtbrief 2016

Geacht bestuur,

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal uw corporatie. De Aw maakt hierbij gebruik van uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van uw corporatie.

In deze oordeelsbrief treft u de resultaten van het onderzoek en de deelactiviteiten van uw corporatie aan.

Governance

Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. De governance inspectie van 25 oktober 2016 heeft geleid tot de volgende bevindingen die ten tijde van de inspectie reeds met u zijn besproken:

Woningcorporaties zijn op grond van artikel II, tweede lid van de Herzieningswet wettelijk verplicht hun statuten aan te passen en deze vóór 1 januari 2017 in overeenstemming te brengen met de nieuwe woningwet. Op grond hiervan heeft u uw statuten gewijzigd en deze in de zomer van 2015 voor de eerste maal aan uw algemene ledenvergadering voorgelegd. Omdat daarbij geen gekwalificeerde meerderheid werd behaald, zullen de concept-statuten op 7 december a.s. opnieuw ter stemming worden gebracht in de algemene ledenvergadering.

De Aw acht een positieve besluitvorming, waarmee de statuten tijdig in lijn met de nieuwe woningwet worden gebracht, van groot belang en zal niet tolereren dat u daar op 1 januari 2017 nog niet aan voldoet. Een dergelijke situatie zal leiden tot een passende interventie.



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Verder stelt de Aw zich op het standpunt dat het tijd is dat deze kwestie wordt afgehandeld, zodat de woningbouwvereniging en zijn belanghebbenden zich weer kunnen richten op hun toekomst. Daarbij zal aandacht moeten zijn voor het in kwalitatieve en in kwantitatieve zin op sterkte brengen van het intern toezicht. De huidige situatie (de RvC bestaat uit 1 persoon en er is op dit moment geen huurderscommissaris) acht de Aw zorgwekkend en onwenselijk. Daarbij is het van belang dat het intern toezicht zich ervan bewust is dat in de nieuwe organisatiestructuur met name de klankbordrol in belang toe zal nemen als bestuur en directie in 1 persoon zijn belegd. Als laatste is het noodzakelijk dat u het strategisch voorraadbeleid actualiseert waarbij tevens rekening wordt gehouden met uw financiële positie, de opgave die er ligt binnen de bestaande woningvoorraad en met de toekomstige vraag in de woningmarkt in uw regio. De Aw zal de ontwikkelingen rondom uw governance de komende maanden nauw blijven volgen.

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 november 2016

Ons kenmerk
IB2016-AW-35502-L1454

Rechtmatigheid

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving heb ik op basis van de beoordeelde stukken de volgende opmerking:

90% norm staatssteun

Uit uw verantwoordingsstukken over verslagjaar 2015 maak ik op dat de accountant de juistheid en volledigheid van uw opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat uw toewijzingen van woonegelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.911,-/€ 38.950,-. Hiermee voldoet u aan de staatssteunregeling.

Bescherming van het maatschappelijk vermogen

Het onderzoek richt zich op drie toezichtvelden (*omvalrisico, realisatiebeleid en efficiency en doelmatigheid*) die van invloed kunnen zijn op het beschermen van het maatschappelijk vermogen van een corporatie.

De beoordeling van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Follow-up

De hiervoor beschreven integrale beoordeling 2016 leidt ertoe dat de Aw u verzoekt u haar op de hoogte te houden van belangrijke ontwikkelingen in de governance van Beter Wonen. Daarbij denken wij in ieder geval aan: de uitkomst van de stemming in de algemene ledenvergadering, de vorderingen rondom de organisatiewijzigingen/andere acties als gevolg van de stemming en de vorderingen rondom de benoeming van leden van de raad van toezicht. Wij zullen in april 2017 het initiatief nemen om opnieuw met u in gesprek te gaan over uw governance. Indien nodig kan dit gesprek eerder plaatsvinden.



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Een afschrift van deze brief stuur ik ter informatie aan uw raad van commissarissen/raad van toezicht. De Aw maakt individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

De wijze waarop de Aw het toezicht uitoefent kunt u vinden op de website.

(www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties).

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,
namens deze,

DE INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

W.J.M. Rijnja - van Leeuwen RA
senior-inspecteur

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 november 2016

Ons kenmerk
IB2016-AW-35502-L1454