



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1627
Woningstichting Berg en Terblijt
t.a.v. het bestuur
Postbus 548
6325 ZG Berg en Terblijt

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 17 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

W.M. Koelewijn
wendy.koelewijn@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

17 mei 2023

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

H641103

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg.

Toezichtafspraken

We hebben met u afgesproken dat de Aw dit najaar een kennismakingsgesprek met de RvC plant. Hierbij wil ik o.a. de actiepunten uit de zelfevaluatie met de raad bespreken.

Verder vraag ik u mij te informeren wanneer er relevante ontwikkelingen zijn met betrekking tot de geplande projecten.

Voorgaande beoordelingen

In mijn beoordeling 2022 zijn de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

De aanbevelingen uit mijn beoordeling 2021 blijven relevant. Ik verwacht dat u daar in de komende tijd verder gepaste opvolging aangeeft.

Voorts vraag ik de RvC mij een afschrift van de zelfevaluatie 2021 van de RvC toe te zenden en mij voor 1 december 2022 ook te informeren over het besluit ten aanzien van de spreiding in het rooster van aftreden van de nieuwe RvC. Ik zal de ontwikkelingen gedurende het jaar monitoren.

Mijn beeld is dat Woningstichting Berg & Terblijt de afgelopen jaren op constructieve wijze heeft gewerkt aan de opvolging van de genoemde punten. Daarnaast heeft u mij het verslag van de zelfevaluatie 2021 toegestuurd en spreiding aangebracht in het rooster van aftreden. Hieronder leest u mijn beoordeling van de actuele stand van zaken.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Vorig jaar heb ik het risicogebied Governance-besturing-kwaliteit bestuur beoordeeld in de risicocategorie midden. Dit vanwege de overgang naar het nieuwe bestuursmodel, de kritische kanttekeningen over de werving van kandidaten en de eerdere aanbevelingen uit de beoordeling 2021. Tijdens het gesprek op 12 april jl. met een afvaardiging van het bestuur kreeg ik een positieve indruk van het nieuwe bestuur. De dynamiek is door de aangepaste taakverdeling binnen het nieuwe bestuursmodel gewijzigd. Hierdoor is ieders inbreng

evenwichtiger geworden. Vergaderingen vinden plaats aan de hand van een governanceagenda. Het bestuur heeft met de RvC ook over de rolinvulling gesproken.

Komend jaar onderzoekt u of er risico's zijn met betrekking tot zaken als ICT en AVG en welke maatregelen daarbij passend zijn. Waar mogelijk doet u dit in overleg met Maasvallei. Hiermee geeft u opvolging aan de laatste bevindingen van uw accountant. Daarnaast gaf u aan dat de woningstichting ook het risicomanagement wil actualiseren en verder wil uitwerken. De visitatie is inmiddels in gang gezet. Ook meldde u in ons gesprek dat Woningstichting Berg & Terblijt nieuwe bestuursleden, in lijn met de governancecode, openbaar werft. Op basis van mijn beeld van eerdere jaren, mijn recente onderzoek en de door u uitgesproken ambitie zie ik het bestuur steeds weer stappen maken om de besturing van de woningstichting verder te professionaliseren. Ik heb een positieve indruk en vertrouwen erop dat u deze ingezette koers voortzet. Ik beoordeel dit risicogebied nu als laag.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 mei 2023

Ons Kenmerk
H641103

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Dit jaar zijn twee nieuwe leden in de RvC benoemd. Het derde lid, in 2021 herbenoemd, is voorzitter geworden. Deze mutatie heeft grote impact op de continuïteit van de RvC. U heeft daarom op ons verzoek meer spreiding aangebracht in het rooster van aftreden. U geeft hiermee gehoor aan de vorig jaar gemaakte toezichtafspraken. De twee nieuwe leden zijn openbaar geworven. Eind 2022 heeft de RvC een zelfevaluatie onder externe begeleiding gehouden. Hierbij heeft de "oude" RvC de nieuwe leden alvast betrokken. Volgens het verslag van de extern begeleider had de RvC een goede, kritische zelfreflectie en zijn voor mij herkenbare actiepunten benoemd, zoals de navolgbaarheid van de besluitvorming en invulling van de werkgeversrol. In het najaar plan ik een kennismakingsgesprek met de RvC, waarbij ik de invulling van deze actiepunten agendeer.

Al met al zie ik dat ook het intern toezicht stappen maakt om hun rol meer professionele invulling te geven. Dit risicogebied beoordeel ik in de categorie "laag".

Governance – Gedrag en cultuur

Op het risicogebied Governance - gedrag & cultuur wil ik enkele waarnemingen met u delen. Door de wijziging van het bestuursmodel en daarbij deels ook de bezetting van het bestuur en RvC zie ik de wil om de governance van de woningstichting verder te professionaliseren. Hierbij bemerk ik meer bewuste aandacht voor formalisering van besluitvorming, compliance en integriteit. De taakverdeling is nu meer evenwichtig, waardoor ook de rol van de voorzitter minder dominant is en beter tot zijn recht komt. Het samenspel van kracht en tegenkracht kan makkelijker plaatsvinden. Dit vergroot de mogelijkheid van bespreekbaarheid en tegenspraak binnen het bestuur, maar ook tussen het bestuur en de RvC. Deze ontwikkeling zal bijdragen aan het besluitvormingsproces. Verder geeft u aan dat er in de communicatie sprake is van korte lijnen, waarbij u zaken op een prettige manier, snel met elkaar afstemt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In het gesprek met een vertegenwoordiging van het bestuur heb ik het beeld gekregen dat u steeds bewuster handelt in het kader van governance van het volkshuisvestelijk belang. Uit de laatste MJB blijkt een bredere analyse van de impact van actuele ontwikkelingen en omgevingsbewustzijn.

De twee nieuwbouwprojecten die woningstichting Berg & Terblijt wil realiseren zijn kansen om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. De woningstichting wil deze kansen heel graag benutten, maar niet ten koste van alles. Door een langlopende bezwaarprocedure ligt de ontwikkeling van het project Bergervliet stil, terwijl de businesscase inmiddels flink is gewijzigd door bijvoorbeeld de gestegen bouwkosten en rente. Dit geeft onzekerheid over de haalbaarheid van dit project. Het bestuur heeft voorwaarden gesteld waaraan dit project zal moeten voldoen en

houdt hieraan vast. Wanneer het project niet voldoet aan deze voorwaarden, is de investering niet langer passend en wordt door u afgezien van de aankoop. De woningstichting maakt meer werk van de bewustwording inzake duurzaamheid bij de huurders. Daarnaast zal in de nieuwe begroting de aanpak van woningen met EFG-energielabels worden geprioriteerd. Ik ga ervan uit dat u de overwegingen en gemaakte (volkshuisvestelijke) keuzes goed vastlegt en hierover verantwoording geeft in het jaarverslag. Hierbij is het ook van belang dat u toelicht hoe het met de realisatie van uw plannen is gegaan.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Vooruitblik op beoordeling Governance 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. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp. Ik zie dat Woningstichting Berg & Terblijt in de begroting hieraan reeds de nodige aandacht heeft besteed.

Datum
17 mei 2023

Ons Kenmerk
H641103

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,

W.M. Koelewijn

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
17 mei 2023

Ons Kenmerk
H641103

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 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:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Verslag zelfevaluatie RvC 2022