



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0358
Almelose Woningstichting "Beter Wonen"
t.a.v. het bestuur
Postbus 327
7600 AH Almelo

Datum 1 februari 2022
Betreft Toezichtbrief 2021

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik op uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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.

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

T. van Lokven
timo.van.lokven@ilent.nl

Datum

1 februari 2022

Ons Kenmerk

H551778

Basisonderzoek 2021

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2020
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek 11 januari 2022, zie gespreksverslag.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 februari 2022

Ons Kenmerk
H551778

Conclusie

Het door mij uitgevoerde basisonderzoek geeft 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 en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. Wel heb ik een aantal opmerkingen, waar ik hieronder op in ga.

Op 7 april 2021 vond een governance-inspectie plaats bij uw corporatie. De bevindingen daarvan zijn verwoord in mijn rapportage van 1 juni 2021. Op 11 januari 2022 sprak ik met u en twee van uw MT-leden. Tijdens dit gesprek gaf u aan dat u opvolging heeft gegeven aan de aandachtspunten uit de governance-inspectie, waaronder de informatievoorziening richting de RvC. Zo is inhoudelijk de verdieping gezocht op een aantal dossiers, zoals de overname van een complex van uw collega corporatie in Almelo. Ook teamvorming in het nieuw samengestelde MT en in de RvC krijgt de aandacht van u en de raad. Per 1 januari 2022 is de RvC - na wat wisselingen - weer op volle sterkte en is het voorzitterschap intern doorgeschoven.

Tijdens ons overleg op 11 januari 2022 hebben we gesproken over de grote volkshuisvestelijke opgave in Almelo en de huidige ontwikkelingen. U heeft aangegeven dat, bij de dingen die u doet en de keuzes die u maakt, het volkshuisvestelijke belang in Almelo voorop staat. U zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met uw collega corporatie in Almelo. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen op dit onderwerp.

Tenslotte verzoek ik u mij op de hoogte te houden van de prestatieafspraken 2022. Het proces om te komen tot meerjarige prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties loopt nog en is in afwachting van ondertekening door de gemeente.

Voorgaande beoordelingen

Vorig jaar heb ik met u afgesproken om de voortgang van het Plan van Aanpak van 12 oktober 2020 tot het duurzaam verbeteren van de dekkingsratio te blijven monitoren. Ik stel vast dat de dekkingsratio aan de norm voldoet. Dit is het gevolg van het aflossen van de variabele hoofdsomleningen die als bufferleningen dienden. Deze bufferleningen zijn niet meer nodig, omdat u 1 jaar voor breakdatum afspraken maakt met banken over derivaten met breaks in de contracten. De derivatenportefeuille wordt op deze wijze afgebouwd. Ik beschouw de monitoring op dit onderdeel als afgerond.

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.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

T. van Lokven

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 februari 2022

Ons Kenmerk
H551778