



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1128
Stichting Baston Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 54
6900 AB Zevenaar

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 11 juli 2022

Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Geacht bestuur,

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.

Conclusie

Het onderzoek 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. Het onderzoek op 12 mei 2022 geeft geen aanleiding tot het opleggen van een interventie of het maken van toezichtafspraken. Wel zijn er enige aandachtspunten ten aanzien van de kwaliteit van de besturing en de kwaliteit van het intern toezicht. Deze benoem ik hieronder.

Hierna volgt een samenvatting op de bevindingen van het onderzoek en een toelichting op de gesignaleerde risico's.

Voorgaande beoordelingen

In de beoordeling 2021 zag ik geen verhoogd risico gezien op de beoordeelde risicogebieden uit het gezamenlijk beoordelingskader en legde ik geen interventies op.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Onder leiding van de vorige bestuurder is Baston Wonen ontwikkeld van een "naar binnen gekeerde organisatie" tot een organisatie die gericht op samenwerking in de regio. Uit het visitatierapport blijkt dat de belanghebbenden tevreden zijn met de ontwikkeling die Baston Wonen heeft gemaakt. Dit blijkt uit de cijfers die de belanghebbenden destijds gaven. De klanttevredenheid, op basis van de KWH methodiek is gemiddeld een 8. Daarnaast heeft u in het gesprek aangegeven dat de relatie met de diverse belanghebbenden onverminderd goed is. Mede gezien de goede contacten met de verschillende belanghebbenden lijkt Baston Wonen, als volkshuisvester, voorbereid op haar veranderende rol in de nabije toekomst, zijnde een netwerkorganisatie. De verdere doorontwikkeling naar de netwerkorganisatie neem ik volgend jaar aan aandachtspunt mee in mijn beoordeling.

In 2019 constateerde de visitatiecommissie dat de interne doorontwikkeling van de organisatie een belangrijk aandachtspunt is. Ik constateer dat deze doorontwikkeling nog niet uitontwikkeld is. Er zijn diverse stappen voorwaarts gezet. Er is een nieuw MT geformeerd. Daarnaast heeft de organisatie gewerkt aan een verdere verbetering van de kaders en processen. De volgende stap is het

implementeren van de werkwijzen onder het personeel.

Uit de diverse gesprekken blijkt dat het MT en de werkorganisatie nog niet optimaal functioneren. Tevens geven de oud bestuurder, de interim bestuurder, het MT zelf en de RvC allen aan dat de samenwerking tussen de MT leden voor verbetering vatbaar is. Een doorontwikkeling is gewenst aangezien Baston Wonen in de komende jaren forse ambities heeft om nieuwbouw te realiseren en het huidige bezit te verduurzamen.

De vertaling van de strategie naar beleid en uitvoering is één van de aandachtspunten. De balans tussen "het vizier vooruit" en "doen" binnen de gegeven mogelijkheden lijkt nog niet voldoende uit de verf te komen. Het vereist van de nieuwe bestuurder om daarin helderheid en duidelijkheid te verschaffen en daarop te sturen. De ontwikkeling van de besturing en de vervolgstappen voor het realiseren van de strategie neem ik volgend jaar als aandachtspunt mee in mijn beoordeling.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

De samenstelling van de huidige RvC is voldoende divers en daarmee een afspiegeling van de samenleving. De RvC heeft de benodigde deskundigheid op diverse gebieden waaronder de volkshuisvesting, vastgoed, juridische en financiële kennis en het sociaal domein in huis. Uit de verslagen van de RvC blijkt dat er altijd de vraag wordt gesteld wat de huurder aan het voorstel heeft. Dit is een signaal dat er voldoende aandacht is voor de doelgroep. Voor aanvang van de RvC vergaderingen stellen de RvC leden de prioriteiten voor de betreffende vergadering in een vooroverleg met elkaar vast. De RvC vindt het belangrijk om het goede gesprek te voeren; belangrijke normen en waarden van de RvC hierbij zijn een van nature kritische houding, openheid, optimisme en humor. Het bewustzijn om je te blijven uitspreken is van belang. Daarnaast vindt men het belangrijk dat er met elkaar wordt gereflecteerd op gesprekken waar wrijving zat.

Gedurende het gesprek met een delegatie van de RvC ontstond het beeld van een betrokken en bevlogen raad. Het bevestigt mijn beeld dat allerlei onderwerpen uitvoerig worden besproken waarbij één ieder zijn of haar input geeft. De input van alle leden is van belang voor de kwaliteit van het besluitvormingsproces. Daarnaast is de input ook een indicator voor kracht en tegenkracht. Tijdens het gesprek met de RvC viel het mij op dat de voorzitter veel aan het woord was en daarmee een (te) leidende rol neemt. Het risico kan zijn dat daarmee een grote stempel wordt gedrukt op de vergadering en dit ten koste gaat van de groepsdynamiek. Dit punt is besproken met de voorzitter van de RvC. In het vervolgesprek nuanceert de voorzitter zijn gedrag en koppelt dit aan zijn bevoegdheid. Daarnaast bevestigt de voorzitter dat de RvC leden voldoende kennis, competenties en soft controls heeft om elkaar aan te spreken. Hiermee lijkt het risico voldoende beheerst, echter vraag ik uw aandacht om periodiek de groepsdynamiek te agenderen en te evalueren. Het verkrijgen en behouden van een gezonde groepsdynamiek vereist dat alle betrokkenen zich bewust zijn van hun rol en handelen.

Nevenfunctie

De voorzitter van de RvC is benaderd om een nevenfunctie als voorzitter van het bestuur van stichting Behoud Landgoed Sevenaer te vervullen. In de Woningwet is beschreven dat het aan de RvC is om nevenfuncties te toetsen op onverenigbaarheid en (schijn van) belangenverstremming. Daarbij is het van belang dat (nieuwe) nevenfuncties nooit nadelig mogen zijn voor de belangen van de corporatie. In uw analyse oordelen zowel u als de RvC dat er geen sprake is van een onverenigbaarheid. Tevens concluderen beide gremia dat het risico op belangenverstremming laag is. Er worden nadere werkafspraken uitgewerkt hoe u handelt bij risicovolle situaties. Ik acht uw analyse en conclusie ten aanzien van een onverenigbaarheid en een mogelijke belangenverstremming voldoende

onderbouwd. Bij een verandering van het risicoprofiel verzoek ik u mij proactief te informeren.

Governance – Gedrag en cultuur

Ons beeld is dat de samenwerking tussen de bestuurder en de RvC open en transparant zit. Het goede gesprek wordt met elkaar gevoerd. Dit blijkt onder meer uit de bespreking van de meerjarenbegroting. Het gesprek tussen de bestuurder en de RvC over de vertaling van de wensportefeuille versus financiële mogelijkheden in de begroting geeft een goed inzicht in het dilemma en het spel dat met elkaar gespeeld wordt. Uit de verslaglegging blijken diverse standpunten die met elkaar besproken zijn. Ondanks verschillende opvattingen kwamen de bestuurder en de RvC nader tot elkaar. Ik geef u een compliment voor de wijze waarop het gesprek gevoerd is en de wijze waarop het gesprek in de notulen is vastgelegd.

Sturing en beheersing - Governance signalen

Uit uw verantwoordingsgegevens blijkt dat de gerealiseerde kasstromen van Baston Wonen meer dan 20% afwijken van de geprognostiseerde gegevens. Dit geldt zowel voor de realisatie over 2020 als over de periode 2018-2020. Dit is een signaal van verminderde datakwaliteit en leidt ertoe dat u minder voorspelbaar bent voor de Aw en het WSW. Ik verzoek u de oorzaak van het verschil tussen prognose en realisatie te onderzoeken en adequate maatregelen te treffen zodat u in de toekomst meer voorspelbaar bent.

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.

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

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 vervolgfafspraken, 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 2020;
- dPi gegevens 2020;
- Managementletter 2021;
- Meerjarenbegroting 2021 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Onderzoekresultaten WSW;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Kwartaalrapportages Q1 tot en Q3 2021
- Notulen van de RvC uit 2020 en 2021
- Zelfevaluatie 2020 en 2021
- Gesprekken met oud bestuurder, de interim bestuurder, het management team en een delegatie van de RvC.