



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1215  
Stichting 3B-Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 108  
2660 AC BERGSCHENHOEK

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

██████████  
██████████

Datum 9 april 2020  
Betreft Toezichtbrief 2020

**Ons kenmerk**  
**H452406**

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW<sup>1</sup>.

**Gezamenlijk beoordelingskader**

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw 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 gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. Als er bij uw corporatie sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in deze toezichtbrief.

In verband met de vereisten in de wet toetst de Aw daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies van deze rechtmatigheid beoordeling ontvangt u jaarlijks vóór 1 december in een aparte brief.

**Risicogerichte aanpak**

De risico-inschatting is medebepalend bij de planning en uitvoering van het onderzoek. Daarbij is nadrukkelijk het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren. Na afronding van het onderzoek ontvangt u een toezichtbrief. Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de

---

<sup>1</sup> <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>



toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een (mogelijk) verhoogd risico, beperkt de brief zich tot die onderdelen waar een verhoogd risico is ingeschat of is gesignaleerd. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

### **Basisonderzoek 2020**

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2018 en jaarverslag 2018;
- dPi gegevens 2019 en meerjarenbegroting 2020-2024;
- Management letter d.d. 20 januari 2020, managementletter 23 januari 2019 en accountantsverslag d.d. 1 mei 2019;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 14 maart 2018, en bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoeksresultaten WSW en de brieven van het WSW van 21 mei 2019, 11 september 2019 en 16 oktober 2019;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

### **Conclusie**

Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico (midden) op het onderdeel sturing en beheersing organisatie uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Het gaat hierbij om de onderwerpen voorspelbaarheid en kwaliteit van data en risicomanagement. In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- U heeft aangegeven maatregelen getroffen te hebben om de kwaliteit van de data te verbeteren. Ik zal de kwaliteit van de komende dVi en dPi monitoren;
- Ik verzoek u opvolging te geven aan de bevindingen van de accountant en de professionalisering van het risicomanagement verder op te pakken.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

### **Sturing en beheersing organisatie**

#### *Voorspelbaarheid en kwaliteit data*

Op basis van uw opgave in de dVi en dPi in de afgelopen jaren heb ik vastgesteld dat de realisatie soms sterk afwijkt van de begroting. U heeft mij hiervoor plausibele verklaringen aangeleverd. Echter, door onvoorspelbaarheid van de realisatie en fluctuaties in de begroting kunnen kengetallen op basis waarvan wij ons oordeel vaststellen minder betrouwbaar zijn.

Bij 3B Wonen zijn verder een aantal fouten in de dVi 2018 geconstateerd. Hierover hebben wij in oktober 2019 een afstemming gehad. U heeft aangegeven inmiddels maatregelen getroffen te hebben om de kwaliteit van de data te verbeteren. Ik zal de kwaliteit van de komende dVi en dPi monitoren.



**Datum**  
9 april 2020

**Ons kenmerk**  
H452406

### *Risicomanagement*

In het gezamenlijk beoordelingskader hebben Aw en WSW het belang van integraal risicomanagement onderstreept. Integraal risicomanagement heeft als doel dat de corporatie haar strategische, tactische en operationele risico's identificeert, de risicobereidheid bepaalt en vervolgens maatregelen neemt om de risico's te mitigeren. De accountant doet in de managementletter van 23 januari 2019 een aantal aanbevelingen ten aanzien van de nadere inbedding van het 'three lines of defence' model. De lijnorganisatie kan bijvoorbeeld meer zelfvoorzienend worden qua (zichtbaarheid van) interne controles, zowel vanuit de optiek van tijdige constatering van eventuele omissies als qua vergroting van het lerend vermogen van de organisatie. Hiertoe acht de accountant het vastleggen van intern onderkende key-controls binnen de lijnorganisatie een belangrijke te realiseren volgende stap, inclusief bijbehorende documentatie.

In de brief van het WSW van 16 oktober 2019 is verder het volgende opgenomen over risicomanagement: "*U geeft aan dat 3B Wonen de komende jaren aandacht zal moeten geven aan een verdere ontwikkeling van de organisatie o.a. op het vlak van dienstverlening en verdere professionalisering van het risicomanagement*".

U heeft aangegeven de implementatie van het 'three lines of defense' model bewust gefaseerd in te voeren aangezien de organisatie vorig jaar niet toe was aan het lager beleggen van de verantwoordelijkheden. Ik heb begrip voor uw afwegingen in dit kader en heb er vertrouwen in dat u hier verder een serieuze invulling aan zult geven.

Ik verzoek u in dit kader opvolging te geven aan de bevindingen van de accountant en de professionalisering van het risicomanagement verder op te pakken.

### **Tot slot**

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Tevens verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders over de inhoud van deze toezichtbrief te informeren. Tot slot wijs ik u er nog op dat de Aw deze toezichtbrief publiceert op haar website.

Voor nadere informatie kunt u contact met mij opnemen.

Hoogachtend,

DE COÖRDINEREND/SPECIALISTISCH INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

