



> 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

[Redacted]

Datum 8 februari 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

Ons kenmerk
H490095

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW¹.

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

¹ <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.

Indien er 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 vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Basisonderzoek 2021

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

- dVi gegevens 2019 en jaarverslag 2019;
- dPi gegevens 2020 en meerjarenbegroting 2021-2025;
- (Concept) management letter zoals ontvangen op 2 februari 2021 (deze wordt vastgesteld in de vergadering van de RvC van 16 februari 2021);
- Accountantsverslag d.d. 23 juni 2020;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 14 maart 2018, en bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoeksresultaten WSW en de brieven van het WSW van 12 juni 2020 en 26 januari 2021;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

Conclusie basisonderzoek 2021

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 het onderwerp voorspelbaarheid en kwaliteit van data. In dit kader maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

- Ik verzoek u om blijvende aandacht te hebben voor de kwaliteit van de prognose- en verantwoordingsinformatie die u bij Aw en WSW indient en zal dit punt bij de komende beoordelingen blijven monitoren.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Monitoring eerdere toezichtafspraken

In mijn toezichtbrief van 9 april 2020 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- Ik verzoek u opvolging te geven aan de bevindingen van de accountant en de professionalisering van het risicomanagement verder op te pakken;
- 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.

Inzake de eerste bullet: ik heb op 2 februari 2021 de (concept) managementletter van u ontvangen (deze wordt vastgesteld in de vergadering van de RvC van 16 februari 2021). In deze managementletter constateert de accountant: "*3B Wonen heeft veel aandacht voor interne beheersing, waarbij de organisatie in 2020 veel stappen heeft gezet naar aanleiding van onze bevindingen in voorgaand jaar. We zien namelijk dat de meeste bevindingen van vorig jaar inmiddels zijn opgevolgd*". Ik heb hier op dit moment dan ook geen verdere vragen over.



Zie inzake de tweede bullet onderstaand in deze brief onder het kopje "Sturing en beheersing organisatie - *Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data*".

Sturing en beheersing organisatie

Bevindingen 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. Ik verzoek u om blijvende aandacht te hebben voor de kwaliteit van de prognose- en verantwoordingsinformatie die u bij Aw en WSW indient en zal dit punt bij de komende beoordelingen blijven monitoren.

Governance inspectie 2021

Op 21 januari 2021 heb ik een governance inspectie uitgevoerd bij 3B Wonen. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. Deze criteria zijn terug te vinden in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Aanleiding voor deze inspectie is de reguliere beoordeling van de governance die de Aw minimaal één keer in de vier jaar uitvoert. Bij de governance inspectie is een gesprek gevoerd met de bestuurder en [REDACTED]. Daarnaast is een gesprek gevoerd met (een delegatie van) de RvC.

Conclusie governance inspectie 2021

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concluderen wij dat de governance van uw corporatie voldoet aan de criteria voor goed governance. Onder leiding van [REDACTED] heeft 3B Wonen in de afgelopen jaren goede voortgang geboekt met de professionalisering van de organisatie en de verbetering van de interne beheersing. De leden van de RvC hebben een kritisch constructieve houding ten aanzien van het bestuur en vormen daarmee voldoende tegenkracht richting de bestuurder. De RvC heeft de toezichtrol serieus en professioneel ingevuld. Zo zijn er afgelopen jaar goede discussies met de bestuurder gevoerd over onder meer het nieuwe koersplan, de nieuwe portefeuillestrategie, het traject van organisatieontwikkeling, de interne beheersing met betrekking tot onderhoud en de relatie met stakeholders.

De governance inspectie 2021 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

- Eind 2020 is het nieuwe koersplan van 3B Wonen vastgesteld. Dit nieuwe koersplan is op strategisch niveau geschreven, maar zal in een interne bijlage nader worden geconcretiseerd. Ik verzoek u mij een afschrift van deze bijlage toe te sturen zodra deze is vastgesteld;
- De beheersing van het onderhoud is intern gesignaleerd als een verbeterpunt. Het gaat daarbij onder meer om het beter plannen en prognosticeren. 3B Wonen heeft een externe partij opdracht gegeven onderzoek te doen naar de achterliggende oorzaken. Ik verzoek u mij een afschrift van dit onderzoeksrapport toe te sturen;
- Binnen 3B Wonen wordt gewerkt aan een herijking van het financieel beleid. Ik verzoek u mij een afschrift van het nieuwe document toe te sturen zodra dit is vastgesteld;
- Recentelijk is een integrale fraude-risico analyse op bedrijfsniveau opgesteld. Ik verzoek u mij dit document toe te sturen;



Datum
8 februari 2021

Ons kenmerk
H490095

- De zelfevaluatie door de RvC over 2020 was op het moment van uitvoeren van de governance inspectie nog niet beschikbaar. Deze zelfevaluatie zal uiterlijk plaatsvinden in maart 2021. Ik verzoek u mij het verslag van deze zelfevaluatie toe te sturen zodra dit is vastgesteld;
- Het toetsingskader van de RvC is recentelijk geactualiseerd. Ik verzoek u mij dit geactualiseerde toetsingskader toe te sturen;
- Op de website van 3B Wonen is geen verwijzing opgenomen naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Ik verzoek u in overweging te nemen dit wel te doen.

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,

[Redacted signature]

[Redacted contact information]