



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0497  
TBV Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 356  
500 AJ Tilburg

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**



Datum 26 mei 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Ons kenmerk**  
H511689

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik bij 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.

### **Basisonderzoek 2021**

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

- dVi gegevens 2019;
- dPi gegevens 2020;
- Jaarverslag 2019;
- Meerjarenbegroting 2021 en verder;
- Managementletter 2019;
- Accountantsverslag 2019;
- Onderzoekresultaten WSW, meest recent verwoord in de brief van 27 november 2020
- Voorgaande oordelen Aw

### **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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

### **Voorgaande beoordelingen**

In navolging op de in 2019 uitgevoerde governance inspectie heb ik 20 mei jl. met u een overleg gehad over de voortgang van de aandachtspunten, die ik heb benoemd in mijn eerdere brieven.

Conform gemaakte afspraken heeft u mij het nieuwe ondernemingsplan en de visie op bestuur en toezicht toegestuurd, met daarbij de toezichts- en toetsingskaders die de RvC hanteert. Tevens heeft u mij bijgepraat over de voortgang van de verbeteragenda met betrekking tot de opzet van de governance. Diverse governance-documenten zijn geactualiseerd, meest recent het inkoopbeleid en de portefeuille strategie. Ook is een nieuw format ontwikkeld voor de kwartaalrapportages, de investeringsvoorstellen en de meerjarenbegroting, met inbegrip van scenario analyses. De invulling van de controlfunctie is veel meer strategisch van aard geworden, dankzij meer kwaliteit in de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>de</sup> lijns controle.

Onder de huidige condities en ook bij 'als/dan-scenario's' blijft uw corporatie financieel gezond. Dit dankzij een stevige cashflow en lage LTV. TBV Wonen kan dan ook fors investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Na de zomer vindt er een actualisatie plaats van de woningbehoefte.

Tenslotte hebben wij gesproken over het recent vastgestelde beleidsstandpunt inzake de verbindingen van TBV Wonen. Er vindt een gecontroleerde afbouw plaats van de TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV. U verwacht rond 2026 deze BV te kunnen liquideren, nadat de laatste opleveringen van sociale woningbouw hebben plaats gevonden. Een ontheffing voor de verlenging van de daarvoor benodigde lening vanuit de TI is u reeds verleend door de Aw. De verbinding met de stichting Woning in Zicht blijft in stand, vanwege begrijpelijke volkshuisvestelijke redenen. Uw verbinding met TBV Holding BV. blijft vooralsnog ook in stand, hierover besluit u op een later moment.

Met bovenstaande beschouw ik de aandachtspunten als voldoende afgehandeld.



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
26 mei 2021

**Ons kenmerk**  
H511689

**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,

