



> 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

Ons kenmerk
H551776

Datum 3 februari 2022
Betreft Toezichtbrief 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).

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 kunt 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 2022

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

- dVi gegevens 2020 en jaarverslag 2020;
- dPi gegevens 2021 en meerjarenbegroting 2022-2026;
- Accountantsverslag d.d. 29 juni 2021 en management letter d.d. 7 december 2021;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 14 maart 2018, en bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoeksresultaten WSW en de brieven van het WSW van 12 juli 2021 en 1 december 2021;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

Verder heb ik op 1 februari 2022 overleg met u gevoerd waarbij onder meer is gesproken over uw nieuwe visitatierapport, een mogelijke fusie, de nieuwbouwopgave van 3B Wonen en de werving van nieuwe RvC leden.

Conclusie basisonderzoek 2022

Het door mij uitgevoerde 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. Ik maak wel de volgende toezichtafspraken met u:

- Het nieuwe visitatierapport zal naar verwachting eind maart beschikbaar zijn. Ik verzoek u om mij een afschrift van dit rapport te sturen;
- Ik verzoek u mij een afschrift van het geactualiseerde toetsingskader van de RvC toe te sturen zodra dit is afgerond.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Monitoring eerdere toezichtafspraken

In mijn toezichtbrief van 8 februari 2021 heb ik (mede naar aanleiding van de governance inspectie op 21 januari 2021) de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- 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;

