



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0497
TBV Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 356
5000 AJ Tilburg

**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

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum
11 juli 2022

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.

Ons Kenmerk
H585013

Conclusie

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.

Ontwikkelingen

Tijdens ons overleg op 7 juli 2022 hebben we gesproken over de volkshuisvestelijke opgave in Tilburg en de regio en de huidige ontwikkelingen binnen TBV en extern. Externe ontwikkelingen die van belang zijn, zijn onder andere de Nationale Prestatieafspraken, waaronder het afschaffen van de verhuurderheffing en het aanscherpen van ambities op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid, de actualisatie van het gemeentelijk beleid op basis van het nieuwe coalitieakkoord van de gemeente Tilburg en de nieuwe huurders belangen organisatie.

Relevante interne ontwikkelingen zijn de zogenoemde 'morgen' projecten, de cultuur motor, het hybride werken, aandacht voor cybersecurity en de evaluatie van de fusie met voormalig woningstichting 't Heem in 2019. Met het opvolgen van de aanbevelingen van de accountant, onder meer op het gebied van datakwaliteit en aanbestedingsbeleid, wordt de interne beheersing verder verbeterd.

In het vigerende ondernemingsplan 2020 -2023 wordt de uitgezette koers voor TBV beschreven. Onder de noemer "Thuis in wijk en dorp" worden hierin de vijf pijlers van het plan nader geconcretiseerd: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, zorgzaamheid en leefbaarheid. TBV Wonen streeft hierbij naar maximaal presteren gezien de volkshuisvestelijke opgave, met inachtneming van de financiële kaders.

Uit de huidige meerjarenbegroting 2022 blijkt dat de financiële ratio's van TBV gedurende de prognoseperiode tot 2026, aan de gestelde normen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW blijven voldoen. Het investeringsprogramma is goed te dragen. De vermogensratio's voldoen nog ruim aan de normen; de ICR profiteert van het gereedkomen van nieuwbouwprojecten in 2021, korting op de verhuurdersheffing en lagere rente-uitgaven.

De meest recente ontwikkelingen, als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken, zijn logischerwijs nog niet meegenomen in het ondernemingsplan en de meerjarenbegroting. Een doorrekening van de effecten komt tot uiting in de eerstvolgende meerjarenbegroting 2023-2027 (dPi2022). U verwacht op grond van eerste scenario analyses van de effecten van de Nationale Prestatieafspraken en actuele macro-economische parameters dat TBV Wonen blijft voldoen aan de Aw/WSW normen. Dit leidt tot bijstelling van gemaakte volkshuisvestelijke keuzes.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

U geeft aan zich bewust te zijn van de strategische keuzes waar TBV voor staat. U voert daarover ook het gesprek op alle niveaus in het kader van de actualisering van de portefeuillestrategie. Deze gesprekken worden aan de voorkant van het keuzeproces ook met de externe stakeholders gevoerd.

Datum
11 juli 2022

Voor het uitvoeren van de uitgezette koers, de executiekracht, is niet alleen de financiële polsstok en de organisatie van TBV van belang. Onder andere omgevingscondities zoals bouwlocaties, ambtelijke capaciteit en kwaliteitseisen bij de gemeente en langdurige bezwaarprocedures bij de Raad van State kunnen beperkend zijn bij het volkshuisvestelijk presteren van TBV.

Ons Kenmerk
H585013

In dat kader is het van belang om de volkshuisvestelijke prestaties ten opzichte van de eigen prognoses en de gemaakte prestatieafspraken te evalueren en openbaar te verantwoorden. Inzicht in de realisaties ten opzichte van de eigen prognoses en ten opzichte van de gemaakte prestatieafspraken helpen in het maatschappelijk debat rondom het volkshuisvestelijk presteren van TBV en alle andere betrokken partijen. U geeft aan hiermee actief aan de slag te zijn, onder meer via een uitbreiding van het jaarverslag 2021 op dit punt en uitbreiding van de communicatie naar stakeholders via nieuwsbrieven en platforms.

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,

██████████

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
11 juli 2022

Ons Kenmerk
H585013

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.

Gebruikte informatie

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

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2020
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW