



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1005
Laurentius
t.a.v. het bestuur
Postbus 2199
4800 CD Breda

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 5 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
5 december 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
H609835



Conclusie

Het onderzoek, met op geselecteerde thema's een verdieping, 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 toezichtafspraken en interventies opleg.

Financiële continuïteit

Het financieel herstel van Laurentius is al enige jaren zichtbaar. Toch blijft de financiële positie van Laurentius kwetsbaar, hetgeen ook blijkt uit de verantwoording over 2021. Laurentius benut zoveel als mogelijk de ruimte die binnen de normen beschikbaar is, waardoor met name de ICR in de daeb-tak steeds tegen de normgrens blijft steken. Dit maakt de financiële positie van Laurentius uitermate gevoelig voor effecten zoals landelijke afspraken over huurbeleid. Laurentius is zich zeer bewust van deze kwetsbaarheid en werkt met verschillende scenario's, waarbij de activiteiten nog voldoende stuurbaar zijn. Hierdoor beoordeel ik het financieel risico als laag.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Tijdens onze verdiepende inspectie hebben wij gesproken met u (bestuurder en ) , de RvT,  en het MT. Uit het onderzoek blijkt dat de bestuurder een heldere koers uitdraagt. De bestuurder zorgt hierbij voor verbetering van de interne en externe verbinding. In de afgelopen jaren is een geheel nieuw MT benoemd. Dit lijkt een uitlegbare ontwikkeling, passend bij de situatie van Laurentius en haar medewerkers. Mijn indruk is dat er sprake is van een deskundig MT, waardoor voldoende balans en tegenkracht voor het bestuur aanwezig is.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Ten behoeve van het verdiepende onderzoek hebben wij naast een gesprek met de voltallige RvT ook kennis genomen van diverse verslagen van de RvT-vergaderingen en een tweetal verslagen van de laatste zelfevaluaties (met externe begeleiding). De RvT laat zich iedere vergadering informeren over actuele thema's door medewerkers uit de organisatie, waardoor meer verbinding met de organisatie wordt gemaakt. De RvT heeft daarnaast op verschillende manieren contacten met stakeholders zoals het MT, de OR, de huurderskoepel en het

presidium van de vereniging. De RvT bestaat uit een goed functionerend team, waarbinnen de benodigde deskundigheden samenkomen. Bij de zelfevaluatie besprak de RvT samen met de bestuurder over persoonlijke drijfveren en waardegedreven toezicht. Dit heeft bijgedragen aan de onderlinge openheid, transparantie en lef om een eigen mening in te brengen. Hierdoor zijn de leden van de Raad en de bestuurder meer tot elkaar gekomen en hebben de bestuurder en raad een nieuwe visie op toezicht en besturen vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de RvT op gedegen wijze invulling geeft aan de verschillende rollen van het interne toezicht (toezichtrol, klankbordrol en werkgeversrol). In het jaarverslag geeft de RvT hierover een toelichting.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 december 2022

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Begin 2022 heeft u alle lopende en voorgenomen activiteiten ter bevordering van de integriteit samengebracht in het plan "Moreel Kompas Laurentius". Dit plan geeft op basis van een theoretisch model de voorgenomen activiteiten met betrekking tot de borging van integriteit weer. Het gaat over (door)ontwikkelen van hard- en soft controls, personen en de omgeving (cultuurelementen). Het plan heeft als doel nog meer bewustzijn te creëren op het moreel kompas en dit te borgen binnen de organisatie. U gaf aan dat de vorige bestuurder processen en de borging van integriteit bij Laurentius reeds goed op orde had gebracht. Vanwege de ingeslagen koers met grootschalige renovatie- en verduurzamingsprojecten en voorgenomen nieuwbouwambities, waarbij grotere uitgaven en belangen gepaard gaan, vindt u het passend om het thema integriteit blijvend breed in de organisatie onder de aandacht te brengen. De ontwikkeling van het moreel kompas heeft gedurende dit jaar ook bijzondere aandacht gehad in de gesprekken tussen u en de RvT. In het komend jaar bespreekt de Raad ook samen met het MT en leidinggevenden casuïstiek gebaseerd op de praktijk. Het MT gaf aan dat ook binnen de afdelingen en teams casuïstiek wordt gedeeld. U ziet voor uzelf samen met het leidinggevend kader een belangrijke rol (tone at the top) door het gesprek te voeren over integriteit bij Laurentius. U heeft in dit kader de opleiding "integriteit en kwaliteit van besturen" gevolgd.

Oms Kenmerk
H609835

Al met al zie ik, rekening houdend met het verleden van de corporatie, een passende en noodzakelijke aandacht voor integriteit.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Laurentius heeft op basis van het ondernemingsplan "Samen dichterbij" en de kaderbrief 2022 de (meerjaren)begroting en jaarplannen 2022 vastgesteld. Laurentius heeft hierbij oog voor de maatschappelijke opgaven in Breda en Alphen-Chaam. Laurentius voelt toenemende druk om een grotere volkshuisvestelijk bijdrage te leveren en wil hieraan graag geven. De komende jaren zet Laurentius nog extra onderhoudswerkzaamheden in om het achterstallig onderhoud weg te werken. Tegelijk verkent Laurentius de mogelijkheden om een flink aantal tijdelijke woningen op korte termijn te realiseren. Al in 2021 heeft Laurentius een eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor ruim 800 woningen, waardoor de betaalbaarheid van de woningvoorraad flink is toegenomen. Daarbij geeft u aan dat Laurentius graag nog ambitieuzer had willen zijn als Laurentius een gezondere financiële positie had. Dit voorbeeld geeft blijk van de moeilijke volkshuisvestelijke keuzes waar Laurentius steeds weer voor staat.

Laurentius doet wat mogelijk is binnen de financiële kaders, waardoor de financiële positie steeds maatgevend blijft. Dit maakt de volkshuisvestelijke bijdrage van Laurentius, zoals de nieuwbouw van (tijdelijke) woningen, bijzonder gevoelig voor ontwikkelingen als prijsstijgingen, beperkende huurmaatregelen, rentestijgingen enzovoorts. De vraag is of de volkshuisvestelijke ambitie van Laurentius op termijn voldoende tegemoet komt aan de lokale behoefte. In 2023 actualiseert Laurentius de portefeuillestrategie. Dit zal inzicht geven in de voorgaande vraag. U zult dan een passende oplossing moeten formuleren. U gaf aan dat wanneer het nodig is samenwerking met collega-corporaties niet uit de weg wordt gegaan. Met inachtneming van de uitdagingen waar Laurentius voor

staat om de volkshuisvestelijke ambities te optimaliseren en tegelijk de positieve inzet van bestuur en raad die ik daarin waarneem, beoordeel ik het risico met betrekking tot het volkshuisvestelijk belang vooralsnog als laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

In het voorjaar van 2022 was Laurentius slachtoffer van een digitale inbraak. U heeft de Aw gedurende deze periode regelmatig en tijdig geïnformeerd over de ontwikkelingen, hetgeen ik op prijs stel. Over de communicatie in het vervoltraject hebben we met u (samen met zeven andere corporaties) afspraken gemaakt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

In het verdiepend onderzoek hebben we ook aandacht gehad voor de controlfunctie. De positie van [REDACTED] is op een juiste manier geborgd, waarbij gevraagd en ongevraagd aan bestuur en RvT kan worden gerapporteerd. Planning van het aantal audits is bijgesteld, om zo ruimte te maken om de procesbeheersing verder op orde te brengen. [REDACTED] is betrokken bij voorgenomen besluiten en bij rapportage/verslaglegging. [REDACTED] maakt [REDACTED] opmerkingen zichtbaar in de oplegger en in de risicoparagraaf. [REDACTED] bepaalt op basis van een risicomodel de prioritering van de audits. De bevindingen van de audits worden besproken met de betrokkenen, waarbij [REDACTED] verantwoordelijk is voor de uitvoering. [REDACTED] geeft aan dat de aanbevelingen serieus worden genomen en worden opgevolgd. Al met al beoordeel ik het risico in de governance met betrekking tot de controlfunctie als laag.

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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 december 2022

Ons Kenmerk
H609835

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
5 december 2022

Ons Kenmerk
H609835

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 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Verslagen van de RvT vergaderingen van de laatste 2 jaar
- Verslagen van de laatste 2 zelfevaluatie RvT
- De Tertiaalrapportage T2 2022
- Auditplan 2022
- Voortgangsrapportage "Moreel kompas Laurentius"