



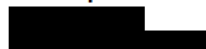
> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0665
Woonbron
t.a.v. het bestuur
Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

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

Datum 20 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
20 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
H619102

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel ziet de Aw de ontwikkeling naar een duurzaam bedrijfsmodel voor Woonbron als een bijzonder aandachtspunt.

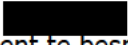
Toezichtafspraken en/of interventies

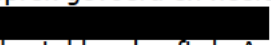
Deze beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel maakt de Aw de volgende toezichtafspraken met u:

- Woonbron zal de uitkomsten van het onderzoek naar een duurzaam bedrijfsmodel aan de Aw te sturen zodra deze gereed is.
- In het monitoringsoverleg in q2 van 2023 zal de Aw met Woonbron doorpraten over dit onderzoek en de gevolgen voor de door Woonbron te maken Volkshuisvestelijke keuzes.

Voorgaande beoordelingen

In haar toezichtbrief van 25 november 2021 schrijft de Aw het volgende: Deze inspectie geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel maak ik met u de volgende toezichtafpraak:

- In de eerste helft van 2022 zal de Aw een toezichtgesprek met de bestuurders en  beleggen om de voortgang inzake risicomanagement te bespreken.

De Aw heeft in mei 2022 dit toezichtgesprek gevoerd en heeft daarnaast in november 2022 met de bestuurders en  een overleg gehad. Uit deze gesprekken en de onderliggende stukken heeft de Aw de indruk dat Woonbron voldoende voortgang boekt met de aanscherping van het risicomanagement. Woonbron acteert op de adviezen van de accountant en de werking en inbedding van het 3 lines model binnen Woonbron krijgt steeds meer gestalte.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Woonbron is een woningcorporatie met een voldoende stevige financiële positie. Daar staat tegenover dat de volkshuisvestelijke opgave op termijn voor Woonbron aanzienlijk is. De concentratie van relatief oud gestapeld bezit in combinatie met de verduurzamingsopgave zorgen ervoor dat op langere termijn, zonder ingrijpende keuzes, geen duurzaam bedrijfsmodel mogelijk is. Bestuur en RvC zijn zich hiervan goed bewust en hebben eind 2021 een traject ingezet om het duurzaam bedrijfsmodel te verbinden aan de vast te stellen portefeuillestrategie. De nieuwe macro-economische realiteit in combinatie met de effecten van de nationale prestatieafspraken leggen meer druk op het duurzaam bedrijfsmodel. Wij bespraken dat in ons overleg op 10 november 2022, maar ook het WSW stipt dit aan in haar brief van 31 augustus 2022. Daarin schrijft WSW onder meer dat zij de actualisatie van de financieringsstrategie en het onderzoek naar een duurzaam bedrijfsmodel noodzakelijk achten. In dezelfde brief verzoekt WSW Woonbron om de vastgestelde financieringsstrategie en de uitkomsten van het onderzoek naar een duurzaam bedrijfsmodel uiterlijk 31 december 2022 bij WSW aan te leveren.

Vanuit het volkshuisvestelijk belang verzoekt de Aw Woonbron de uitkomsten van het onderzoek naar duurzaam bedrijfsmodel ook aan de Aw te sturen. In het monitoringsoverleg in q2 van 2023 wil Aw graag met Woonbron doorpraten over dit onderzoek en de gevolgen voor de door Woonbron te maken Volkshuisvestelijke keuzes.

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,



Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
20 december 2022

Ons Kenmerk
H619102

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
20 december 2022

Ons Kenmerk
H619102

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
- Managementletter 2021
- Jaarverslag 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprekken met bestuur woonbron 24 mei 2022 en 10 november 2022