



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1064
Stichting Welbions
t.a.v. het bestuur
Postbus 430
7550 AK Hengelo Ov

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

Datum 9 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
9 mei 2023

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
H624140

Conclusie

Op 10 maart 2023 spraken wij met u en met uw Raad van Commissarissen. De geconstateerde bevindingen uit zowel deze gesprekken als ons bureau onderzoek geven 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. Wel maak ik de onderstaande toezichtafpraak met u en vraag ik uw aandacht voor een aantal andere zaken zoals verderop in deze brief besproken.

Toezichtafpraak

Gezien het belang van fraudepreventie en beheersing van cyberrisico's ontvang ik graag, zodra gereed, een afschrift van uw Frauderisico Analyse en het Business Continuïteit Plan. Deze documenten wil ik dan tijdens onze beoordeling in 2024 met u bespreken.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Uit onze gesprekken van 10 maart bleek in zijn algemeenheid voldoende aandacht van Welbions voor het onderwerp integriteit. U heeft zowel een interne als een externe vertrouwenspersoon die jaarlijks rapporteren. Daarnaast heeft u een integriteitscode en een klokkenluidersregeling op uw website gepubliceerd. De klokkenluidersregeling is van 2018 en behoeft vanuit de nieuwste wetgeving wellicht actualisering. Daarnaast kunt u overwegen een verwijzing naar het meldpunt integriteit woningcorporaties op uw website op te nemen.
<https://www.ilent.nl/onderwerpen/meldingen-vragen-en-klachten-over-woningcorporaties/meldpunt-integriteit-woningcorporaties>.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Tijdens de gesprekken overhandigde u ons een document waarin de openstaande punten vanuit de externe toezichthouders WSW, Aw, accountant en visitatiecommissie worden gemonitord. Een goed document waarmee voor zowel u als uw RvC een duidelijke status van openstaande zaken wordt gegeven. Opvallend hierin waren de openstaande punten vanuit de managementletter 2022 betreffende frauderisico en cyberrisico's. Uit het document en uit onze gesprekken begrepen wij dat het opstellen van een frauderisico analyse - inclusief integratie in uw risicokaart - en een Business Continuïteit Plan in 2023 zullen worden afgerond.

Een calamiteitenplan / cyber incident response plan zullen daar dan een onderdeel van uitmaken.

Gezien het belang van fraudepreventie en beheersing van cyberrisico's ontvang ik graag, zodra gereed, een afschrift van beide documenten. Deze documenten wil ik dan tijdens onze beoordeling in 2024 met u bespreken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In uw meerjarenbegroting 2023 zijn de effecten van de Nationale Prestatieafspraken verwerkt. Dit betekent onder andere dat u in 2023 ruim 400 nieuwe - inclusief 200 tijdelijke - woningen zult toevoegen. Daarnaast investeert u in woningverbetering (350 woningen per jaar) waardoor nagenoeg alle woningen ultimo 2027 een groen energielabel zullen hebben.

De eerste drie jaar van uw prognose zijn hard en daarna heeft u 2 jaar ambitie niveau opgenomen. In deze latere jaren van de begroting hanteert u de methodiek van "over programmeren". De bedoeling hiervan is dat, als een project stopt of niet doorgaat, u een ander project "wat op de plank ligt" hiervoor in de plaats kunt oppakken.

Zowel in de meerjarenbegroting als tijdens onze gesprekken van 10 maart 2023 geeft u aan dat om dit te kunnen realiseren u investeert in uw organisatie. Circa 17 formatie plekken zullen in 2023 structureel worden toegevoegd. Vooral projectleiders (Vastgoed) en I&A zijn volgens u lastig in te vullen. Tot op heden heeft u ongeveer 50% van de gewenste uitbreiding kunnen realiseren. Versnelling van de verduurzaming en de nieuwbouw wordt lastiger als de uitbreiding niet geheel lukt. U zult dan de wat kleinere en arbeidsintensievere projecten eerder laten liggen waardoor de realisatie van de begroting toch acceptabel blijft. Overigens geeft u aan dat conceptueel bouwen veel meer aandacht zou moeten krijgen om de bouw nog extra te kunnen versnellen en de druk op de woningmarkt te verlichten.

Welbions heeft - samen met de huurders vertegenwoordiging Ookbions - in de gemeenten Hengelo en Borne prestatieafspraken gemaakt voor 2022 en 2023. De wederkerigheid van de prestatieafspraken, zo geeft u aan, wordt vooral in de gemeente Hengelo steeds beter. In de gemeente Borne is nog het een en ander te winnen voor de prestatieafspraken vanaf 2024.

Twee keer per jaar heeft u overleg met de gemeenten over de voortgang van de prestatieafspraken. U gebruikt hiervoor een apart monitoringsdocument wat het mogelijk maakt ook de vertaling naar uw eigen interne managementrapportages op te stellen.

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,

■■■■■■■■■■

Datum
9 mei 2023

Ons Kenmerk
H624140

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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
9 mei 2023

Ons Kenmerk
H624140

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Verslag zelfevaluatie
- Gesprekken met Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen 10 maart 2023