



> 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 4 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
4 oktober 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
H660182

Conclusie

Mijn risico inschatting voor uw corporatie is laag voor de onderdelen van het beoordelingskader die ik heb kunnen beoordelen. De beoordeling van het bedrijfsmodel houd ik aan, omdat momenteel niet alle informatie beschikbaar is om het bedrijfsmodel te kunnen beoordelen. Dit betekent dat ik een toezichtafpraak met u maak.

Toezichtafpraak

Ik verzoek u de uitkomsten van uw analyse van het bedrijfsmodel op (middel)lange termijn met ons te delen en aan ons toe te lichten zodra Laurentius dit heeft afgerond.

Verder hebben we de afspraak gemaakt om samen met de RvC de uitkomsten van de wederzijdse evaluaties met elkaar te bespreken.

Financiële continuïteit

De financiële positie beoordeel ik op dit moment als voldoende. Op basis van de laatste prognosecijfers is de ICR-daeb echter nog steeds uitermate kwetsbaar. In de aankomende meerjarenbegroting (MJB) worden activiteiten geprioriteerd en gepland, waarbij wordt vastgehouden aan ruimere financiële ratio's. Hierdoor zal de ICR-daeb naar verwachting iets meer robuust zijn. Laurentius is zich bewust van de kwetsbaarheid en de mogelijk benodigde bijsturing. Op dit moment beoordeel ik het risico van het risicogebied financiële continuïteit daarom als laag.

Bedrijfsmodel

De Aw heeft het beeld dat het bedrijfsmodel van Laurentius voldoende op orde is. Het is echter onduidelijk of Laurentius op middellange tot lange termijn voldoende aan alle opgaven kan voldoen. Laurentius verwacht dat in 2024 de portefeuillestrategie wordt geactualiseerd. Daarna maakt Laurentius een meerjarenbegroting voor een periode van 10 tot 15 jaar, waarbij inzicht wordt verkregen in de volkshuisvestelijke opgave op middellange/lange termijn. Hieruit moet blijken of Laurentius in staat is om met een duurzaam prestatiemodel in voldoende mate bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave.

Ik verzoek u de uitkomsten van uw analyse met ons te delen en aan ons toe te lichten zodra Laurentius dit heeft afgerond. Mijn oordeel voor dit risicogebied houd ik daarom vooralsnog aan.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Op 1 september 2023 heeft een bestuurswissel plaatsgevonden. De nieuwe interim bestuurder zal de ingezette koers voortzetten met zorg voor de dagelijkse gang van zaken en continuering van de besluitvorming. De RvC heeft hiervoor in de opdracht aan de interim bestuurder een aantal concrete en passende aandachtspunten geformuleerd.

Ik vertrouw erop dat hiermee de kwaliteit en continuïteit van de besturing (samen met het huidige MT) in voldoende mate is geborgd. Ik beoordeel dit risicogebied als laag.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 oktober 2023

Ons Kenmerk
H660182

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Laurentius heeft dit voorjaar gewerkt aan een statutenwijziging om een betere samenwerking tussen de leden, huurders, de RvC en het bestuur te borgen. De rollen en verantwoordelijkheden zijn daarbij opnieuw vastgelegd en meer in lijn gebracht met de eisen van de huidige tijd. De Aw heeft de nieuwe statuten goedgekeurd.

In het voorjaar hebben de hebben de RvC en de toenmalige directeur-bestuurder in goed overleg besloten dat deze directeur-bestuurder per 1 september afscheid neemt van Laurentius, mede vanwege de voorgenomen negatieve zienswijze van de Aw voor de herbenoeming van deze directeur-bestuurder. Afgelopen jaar heeft de invulling van de werkgeversrol daarom veel tijd en aandacht gevraagd van de RvC. Wij hadden in dit kader regelmatig contact, vooral met [REDACTED]. We deelden inzichten, bespraken risico's en de RvC informeerde ons over de ontwikkelingen, de communicatie over het vertrek, de werving en de genomen maatregelen. De RvC keek medio september jl. terug op deze periode en het proces middels een zelfevaluatie onder externe begeleiding. De Aw evalueert ook intern het beoordelingsproces rond de aangevraagde zienswijze voor deze bestuurder. We hebben afgesproken om dit najaar gezamenlijk terug te kijken op de uitkomsten van deze evaluaties en onze inzichten te delen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Laurentius heeft de maatschappelijke opgave voldoende in beeld. In uw jaarverslag schrijft u dat het woningmarktonderzoek en de woondeal richting geven aan de veranderopgave voor Breda. Dit zal de kapstok vormen voor de nieuwe woonvisie, nieuwe prestatieafspraken en de samenhang van gewenste transformaties op het niveau van wijken en buurten. In afstemming met de nog te ontwikkelen woonzorgvisie van de gemeente zal een visie op zorgvastgoed door Laurentius worden bepaald. Dit alles wordt meegenomen in de herijkte portefeuillestrategie die medio 2024 wordt vastgesteld. Het vorenstaande geeft input voor het nieuwe ondernemingsplan dat daarna wordt gemaakt.

Binnen de financiële kaders wordt Laurentius steeds weer gedwongen om goede keuzes te maken. De actuele situatie maakt duidelijke prioritering noodzakelijk. Laurentius doet weer mee met de nieuwbouwoopgave in Breda, maar ook vragen het uitgestelde onderhoud en verduurzaming aandacht. Laurentius weegt naast de financiële- en vastgoedtechnische aspecten nu meer en meer de volkshuisvestelijke onderbouwing mee bij het maken keuzes. In de verantwoording is Laurentius voldoende transparant.

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw besteedt daarom de komende jaren in haar toezicht meer aandacht aan de transparante verantwoording van corporaties over de inzet van hun maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. De Aw verwacht de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

De Aw zal in de komende jaren in de beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht besteden aan dit onderwerp.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement en Controlfunctie

Risicomanagement is nog niet geheel geformaliseerd en als zodanig in de processen geïmplementeerd. Laurentius werkt aan verdere doorontwikkeling van het risicomanagement in de organisatie, zoals in de jaarplannen is benoemd. Bij het cyberincident en het aangekondigde vertrek van de vorige bestuurder heeft [REDACTED] rol goed opgepakt. [REDACTED] draagt ook bij aan de verdere aanscherping van processen. Hierdoor is er echter minder tijd beschikbaar om de zuivere derdelijns rol in te vullen. De uitgevoerde audits hebben veelal betrekking op de periode voor het cyberincident en zijn daarom minder actueel. In de jaarplannen voor 2023 zijn activiteiten opgenomen zoals het opzetten van interne controles bij minimaal vijf processen en het vertalen van strategische risico's naar operationele risico's. Ik waardeer de inzet van [REDACTED] en vertrouw erop dat [REDACTED] steeds meer en beter [REDACTED] rol als [REDACTED] kan invullen.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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
4 oktober 2023

Ons Kenmerk
H660182

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
4 oktober 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Ons Kenmerk
H660182

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
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Diverse gesprekken met bestuur en RvC