



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0366
Woningstichting Wierden en Borgen
t.a.v. het bestuur
Postbus 103
9780 AC Bedum

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 25 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

25 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). Centraal in dit onderzoek staan de verdere verbeteringen op gebied van vastgoed en interne beheersing. In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak. Tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb, onder andere betreft dit de aanvullende informatie over uw Management Control Framework en risicomanagement.

Ons Kenmerk

H640582

Conclusie

Tijdens onze overleggen in de afgelopen twee jaar hebben we met elkaar gesproken over de vastgoedopgave van Wierden en Borgen en de gewenste veranderingen binnen de organisatie om voldoende in control te komen. Hierin heeft u in 2023 zichtbaar verbeteringen gerealiseerd. Tegelijkertijd leveren de overname van het bezit van Marenland, en verkoop van bezit aan Wold en Waard, extra werk op voor de medewerkers en vertraagt op onderdelen de voortgang van geplande doelen. Verder zijn er risico's in de verminderde voorspelbaarheid van vastgoedbegrotingen en resterende bevindingen op gebied van interne beheersing.

De risicoscores voor de onderdelen Bedrijfsmodel en Organisatie en Interne beheersing (Managementsystemen) blijven daarmee vooralsnog midden. Voor de overige onderdelen van het beoordelingskader is de risico-inschatting voor uw corporatie laag. Ik zie geen aanleiding tot een nader onderzoek en leg geen interventies op.

Met ingang van 2024 vervalt de huidige cyclus van halfjaarlijkse gesprekken. Gezien de stappen die Wierden en Borgen de afgelopen jaren heeft gezet op gebied van governance en organisatie heb ik er voldoende vertrouwen in dat u het verbeterplan 2022 conform eigen toezeggingen volledig realiseert. Als onderdeel van dit 'reguliere' toezicht plan ik in 2024 een afspraak met u en met ██████████ om het realiseren van verbeteringen te monitoren. Specifiek vraag ik u om in 2023 voor een (resterend) aantal risico's de risicobereidheid en risicoacceptatie (nader) te bepalen, dit is nader toegelicht bij het onderdeel risicomanagement.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 2 maart 2022 heb ik u gevraagd een plan van aanpak op te leveren om inzage te krijgen in de verbetering van de interne beheersing en de bijbehorende tijdsplanning. U heeft dit plan van aanpak conform afspraak in mei 2022 opgeleverd en de inhoud hiervan hebben we met elkaar besproken.

Nadere toelichting

Bedrijfsmodel

In 2023 heeft u zichtbaar verbeteringen gerealiseerd op gebied van vastgoed- en onderhoudsprocessen, dit betreft onder andere de 'planning en control van projecten' en vastgoeddata. De verbeteringen werden zichtbaar in de interne rapportages en bespraken we op 4 mei 2023.

De overname van het bezit van Marenland en verkoop van bezit aan Wold en Waard leveren naast de uitvoering van de reguliere vastgoedopgave extra werk op voor de medewerkers; ook dat bespraken we op 4 mei. Uit de management (Tertiaal) rapportage blijkt dat de voortgang van de geplande doelen is vertraagd en nieuwe doorontwikkelingen om de interne organisatie te versterken doorschuiven in tijd. Verder signaleert [REDACTED] dat de procesbeschrijvingen en Planmatig Onderhoud nog aandacht behoeven en risico's in de verminderde voorspelbaarheid van vastgoedbegrotingen (en daarmee in het realiseren van het transitieprogramma). De Aw vraagt komende jaren aandacht voor realistische begrotingen zoals later in deze brief naar voren komt.

De samenloop (en risico's) tussen de onderdelen bedrijfsmodel en interne beheersing blijft hiermee in stand. Het onderdeel interne beheersing gaat hier op in.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

In de vorige toezichtbrief is aangegeven dat een hoog niveau van interne beheersing gewenst is gezien de opgave van Wierden en Borgen voor de herstel- en versterkingsoperatie i.c.m. demografische ontwikkeling. In lijn met het in 2022 opgestelde plan van aanpak heeft u 2023 (naast vastgoed) verdere verbeteringen gerealiseerd op gebied van de financiële functie (Management Control Framework, auditplan en audits). Dit bleek uit de gesprekken in 2022 en 2023 met u en de RvC, de managementrapportages en de managementletter 2022. Daarbij wil ik het implementeren van een uitgebreid Management Control Framework en het gebruik van de scenario's voor doorrekeningen gedurende het jaar niet onvermeld laten.

De signaleringen in de managementrapportage, de bevindingen in de managementletter over interne beheersing (KPI's, Monitoring, ontwikkeling van het 3L model) en bevindingen over vastgoed (vastgoedwaardering, vastgoed-gerelateerde inkopen) maken dat een goed niveau van interne beheersing in 2023 niet geheel wordt gerealiseerd. Daarmee is de risicoscore midden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Uit de beoordeling blijkt dat risicomanagement geïntegreerd is in het Management Control Framework van Wierden en Borgen. De strategische risico's zijn geïdentificeerd en worden periodiek geactualiseerd. Verder is de beheersing van risico's structureel onderdeel van de interne managementrapportages en van de externe verantwoordingsrapportages.

Dit laat zien dat risicomanagement tot een goed niveau is ontwikkeld waar het gezamenlijk beoordelingskader van uitgaat. Daarbij merk ik op dat de risicobereidheid niet voor alle risico's is aangetroffen, dan wel dat deze voor enkele risico's verder ontwikkeld kan worden, zodat voor alle risico's vooraf inzichtelijk is binnen welke grenzen u doelen wilt realiseren en/of gaat bijsturen. Ik vraag u om de risicobereidheid en risicoacceptatie in 2023 voor een (resterend) aantal risico's (nader) te bepalen.

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 wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 oktober 2023

Ons Kenmerk
H640582

transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw 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. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
25 oktober 2023

Ons Kenmerk
H640582

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



Bijlage: 1

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
25 oktober 2023

Ons Kenmerk
H640582

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.

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 vervolgfafspraken, 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:

- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Managementletter 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Management Control Framework, Strategische risico's Wierden en Borgen en diverse memo's over de risicomangement aanpak, Tertiaalrapportages (T3 2022, T1 2023).