



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0497
TBV Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 356
5000 AJ Tilburg

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 november 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

H640334

Op 24 augustus 2023 heeft de Aw in het kader van een kennismaking en regulier toezicht gesproken met [redacted]

[redacted] Namens de Aw waren [redacted] aanwezig.

Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek en het gevoerde gesprek geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van het onderdeel: Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht. Op dit onderdeel onthoud ik mij vooralsnog van een oordeel. Dit in verband met het feit dat de Aw nog geen gesprek heeft gevoerd met de RvC (ingepland op 9 februari 2024).

Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Ontwikkelingen

In ons gesprek d.d. 24 augustus 2023 heeft u de ontwikkelingen binnen TBV met ons gedeeld. Onder andere is gesproken over de recente vernieuwing van de portal van TBV. Datamanagement heeft daarbij tevens uw aandacht. Daarnaast heeft het maken van afwegingen in het kader van economische tegenwind uw aandacht. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt weet u nog steeds kwalitatief goed personeel aan te trekken. U geeft aan dat de nieuwe inrichting van het kantoor met als uitgangspunt flexplekken en ontmoetingsruimte voor het personeel de informele ontmoeting en samenwerking duidelijk stimuleert: de 'muren' zijn verdwenen.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 een reguliere beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw een toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief d.d. 11 juli 2022 zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Integriteit vormt voor de Aw een belangrijk aandachtsgebied. Aandacht voor en inrichting van een integere bedrijfsvoering draagt bij aan het voorkomen van integriteitsincidenten. Uit ons gesprek blijkt dat TBV hiervoor aandacht heeft. Naast een integriteitscode, klokkenluidersregeling en de aanstelling van 2 interne vertrouwenspersonen en een externe vertrouwenspersoon gaat u 2 maal per jaar hierover intern het gesprek aan met uw nieuwe medewerkers door middel van een dilemmaspel. Ik constateer dat u hiermee voldoende aandacht heeft voor integriteit en beoordeel het risico op basis daarvan als laag.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 november 2023

Ons Kenmerk
H640334

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In ons overleg d.d. 24 augustus 2023 is gesproken over uw ambitie inzake de toevoeging van 1.000 woningen tot 2030. Dit aantal is fors toegenomen in vergelijking met eerdere plannen. Het realisme in de ambities van de woningcorporaties is een van de aandachtspunten van de Aw. Deze aantallen zijn naar uw zeggen realistisch gezien de hardheid van de projecten. Daarbij wordt u geconfronteerd met diverse uitdagingen, waaronder stevige prijsonderhandelingen, samenwerking met meerdere partijen in de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties, bezwaarprocedures bij de Raad van State en de algemene volatiliteit in de markt.

De haalbaarheid van uw ambities volgt/borgt u door een zo actueel en scherp mogelijke planning, fasering van de inspanningen en het onderzoeken van de mogelijkheden qua ingrijpen op de zwaarte van de ingrepen bij verduurzamingsoperaties. Wanneer ambities vervolgens niet haalbaar zouden blijken te zijn, treedt u in overleg met collega corporaties inzake overname van de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten.

In het jaarverslag 2022 legt u helder en duidelijk verantwoording af over de door TBV gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de doelstellingen in het ondernemingsplan. Daarbij zou deze nog verder aan kracht kunnen winnen door de prestaties tevens af te zetten tegen de prestatieafspraken.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Naar aanleiding van het jaarverslag 2022 zijn aanvullende vragen gesteld, waaronder de verantwoorde PE punten. Hieruit bleek dat de betreffende getallen juist waren, echter de (kop) teksten waren onjuist. Daarnaast trof ik verouderde teksten aan, bijvoorbeeld met betrekking tot de verhuurderheffing; deze leek 1 op 1 te zijn overgenomen uit het jaarverslag 2021. Tenslotte trof ik wat foutieve tellingen aan. Ik verzoek ik u hier aandacht voor te hebben.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

TBV kent een verbindingsstructuur waarmee zij deelneemt in een VOF, welke fungeert als projectontwikkelaar in Tilburg. U geeft aan dat de ontwikkeling hierbinnen nog aansluit op de bestaande plannen en daarmee op het door u geformuleerde Beleidsstandpunt Verbindingen TBV Wonen. In dat kader heeft de Aw u ontheffing verleend voor het herfinancieren van de door Stichting TBV aan TBV Holding BV verstrekte lening tot uiterlijk 31 december 2029. Aanvullende financiering is vanuit TBV Holding naar verwachting niet nodig. Mocht hier verandering in optreden, dan verzoek ik u mij tijdig hierover te informeren.

De verleende ontheffing d.d. 06-05-2021 vermeldt een bedrag van € 970.898, in overeenstemming met het door u per email d.d. 23-04-2021 geduide bedrag. Dit bedrag is echter niet in overeenstemming met de stand van de lening van Stichting TBV aan TBV Holding per ultimo 2020; het in de jaarrekening 2020 vermelde bedrag bedraagt namelijk € 866.000. Uit navraag bleek dat het door u vermelde bedrag van € 970.898 naar alle waarschijnlijkheid is overgenomen uit de stand per ultimo 2020 tussen voormelde Holding en Triborgh Bouwontwikkeling B.V.

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
30 november 2023

Ons Kenmerk
H640334

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:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Rechtmatigheidsbrief 2022
- Visie op bestuur en toezicht
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling