



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1215
Stichting 3B-Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 108
2660 AC BERGSCHENHOEK

Datum 4 maart 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Geacht bestuur,

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.

Verder heb ik op 22 februari 2024 een gesprek gevoerd met u, [REDACTED].

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft 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 en geen toezichtafspraken maak.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 3 februari 2022 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Het nieuwe visitatierapport zal naar verwachting eind maart beschikbaar zijn. Ik verzoek u om mij een afschrift van dit rapport te sturen;
- Ik verzoek u mij een afschrift van het geactualiseerde toetsingskader van de RvC toe te sturen zodra dit is afgerond.

Zie inzake de eerste bullet verderop in deze brief onder het kopje "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang". Inzake de tweede bullet: U heeft mij het geactualiseerde toetsingskader van de RvC toegestuurd. De inhoud hiervan is helder en ik heb hier geen verdere vragen over.

Financiële continuïteit

Als gevolg van de zeer omvangrijke voorgenomen investeringen (zie paragraaf Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang) wordt er de komende jaren een substantiële toename van de leningenportefeuille en rentelasten verwacht, hetgeen invloed heeft op de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De ratio's blijven op grond van de dPi 2023 echter voldoen aan de normen en de door u uitgevoerde scenarioanalyses laten zien dat 3B Wonen voldoende wendbaar is en eventuele tegenvallers via bijsturing in het investeringsprogramma kan opvangen. U heeft aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Datum

4 maart 2024

Ons Kenmerk

H703033

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het visitatierapport van 10 juni 2022 heeft mooie resultaten opgeleverd. In het visitatierapport constateert de commissie onder meer dat er met de komst van de nieuwe bestuurder duidelijk is ingezet op meer inbreng van belanghebbenden op het beleid. Dat is volgens de commissie vooral in het laatste deel van de visitatieperiode te zien: belanghebbenden werden betrokken bij het nieuwe koersplan, de actualisering van de portefeuillestrategie en de klantvisie. Daarmee is invulling gegeven aan een van de verbeterpunten uit de vorige visitatie.

U heeft afgelopen jaar door de fusie met ASB verder een uitbereiding van uw portefeuille bewerkstelligd met 73 seniorenwoningen. Door deze fusie heeft u deze woningen kunnen behouden voor de sociale woningvoorraad van de gemeente Lansingerland. Verder heeft 3B Wonen voor de komende 10 jaar een zeer ambitieus investeringsprogramma van € 466 miljoen. Daarvan gaat € 437 miljoen naar nieuwbouwinvesteringen. Investerings in verduurzaming bedragen circa € 26,9 miljoen. 3B Wonen levert hiermee een zeer mooie volkshuisvestelijke prestatie.

U besteedt verder veel aandacht aan de kwaliteit van de prestatieafspraken en de evaluatie daarvan. Aandachtspunt is wel de verantwoording daarover in de meerjarenbegroting en het jaarverslag. Uw meerjarenbegroting en jaarverslag kunnen aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige meerjarenbegrotingen en jaarverslagen aandacht te besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/leidraad-meerjarenbegroting-en-dpi2023>

U heeft aangegeven in 2024 een nieuw koersplan en een nieuwe portefeuillestrategie te zullen opstellen die ingaan in 2025. Ik verzoek u mij deze documenten toe te sturen zodra deze zijn vastgesteld.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 maart 2024

Ons Kenmerk
H703033

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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
4 maart 2024

Ons Kenmerk
H703033

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 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

- dVi gegevens 2022;
- dPi gegevens 2023;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter d.d. 6 februari 2024;
- Accountantsverslag d.d. 21 juni 2023;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.