



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0665  
Woonbron  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 2346  
3000 CH Rotterdam

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 8 april 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

8 april 2024

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**

H675022

**Conclusie**

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Deze beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies of het maken van toezichtafspraken

Vanuit continu toezicht zal de Aw in 2024 in q2 en q4 toezichtgesprekken bij Woonbron plannen. De agenda voor deze gesprekken wordt te zijner tijd bepaald. Een vast agendapunt is in ieder geval het duurzaam bedrijfsmodel en de gevolgen daarvan voor de Volkshuisvestelijke keuzes van Woonbron.

**Voorgaande beoordelingen**

In haar toezichtbrief van 20 december 2022 schrijft de Aw onder andere het volgende:

Deze beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel maakt de Aw de volgende toezichtafspraken met u:

- Woonbron zal de uitkomsten van het onderzoek naar een duurzaam bedrijfsmodel aan de Aw sturen zodra deze gereed is.
- In het monitoringsoverleg in q2 van 2023 zal de Aw met Woonbron doorpraten over dit onderzoek en de gevolgen voor de door Woonbron te maken Volkshuisvestelijke keuzes.

In de overleggen op 22 mei 2023 en 13 november 2023 is dit onderwerp van gesprek geweest. Woonbron heeft in het overleg van 22 mei 2023 de uitkomsten van het duurzaam bedrijfsmodel op hoofdlijnen uiteengezet. En ook aangegeven dat het streven naar een duurzaam bedrijfsmodel in het huidige tijdsgewricht van de Nationale prestatieafspraken en de verslechterende financieel-economische randvoorwaarden een proces van jaarlijkse herijking van de te maken volkshuisvestelijke keuzes noodzakelijk maakt. In dit licht is het voor de Aw belangrijker om aangesloten te blijven bij dit proces van jaarlijkse herijking dan eenmalig de uitkomsten van het onderzoek naar een duurzaam bedrijfsmodel als momentopname te ontvangen. Desalniettemin zou de Aw het rapport alsnog graag ontvangen.

De Aw zal in de monitoringsoverleggen dit onderwerp blijvend agenderen. Woonbron heeft aangegeven graag periodiek over dit onderwerp door te willen

praten. Daarmee is wat de Aw betreft door Woonbron voldoende opvolging gegeven aan de toezichtafspraken.

### **Governance – Besturing – Kwaliteit Bestuur**

[Redacted text]

Op 23 november 2023 heeft Woonbron mij haar nieuwe afwegingskader voor de beoordeling van vastgoedbezit van bestuurders en RvC leden doen toekomen.

[Redacted text]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 april 2024

**Ons Kenmerk**  
H675022

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

De Aw heeft de indruk dat Woonbron voldoende acteert vanuit het Volkshuisvestelijk belang. De veranderde economische omstandigheden leiden er niet toe dat Woonbron op korte termijn haar ambities naar beneden moet bijstellen. Maar indien deze omstandigheden niet wezenlijk ten goede veranderen, ontkomt ook Woonbron op (middel-)lange termijn niet aan verdere prioritering (beperkingen van investeringen), om een duurzaam bedrijfsmodel overeind te houden.

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 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.

### **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,

[Redacted signature]

## 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**  
8 april 2024

**Ons Kenmerk**  
H675022

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
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW