



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0666
Stichting Woonborg
t.a.v. het bestuur
Postbus 3
9480 AA Vries

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 12 december 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

12 december 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

H705320

De Aw sprak op 4 november 2024 met u, [redacted] en [redacted]. Hierbij waren vanuit de Aw aanwezig [redacted] en [redacted].

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van de onderdelen Governance – Organisatie en Interne beheersing - Risicomanagement en Governance – Organisatie en Interne beheersing - Managementsystemen. Op deze onderdelen beoordeel ik de risicoscore op midden. Deze risicoscores zal ik hieronder nader toelichten. Dit betekent dat ik de volgende toezichtafspraken met u maak.

Toezichtafspraken, interventies of overige afspraken

Ik maak met u de volgende toezichtsafspraken;

- Ik verzoek u, om mij per tertiaal, vanaf T3 2024, tot in ieder geval de volgende beoordeling, (schriftelijk) te informeren over de voortgang van het project MJOB;
- Ik verzoek u, om mij vanaf heden tot en met geheel 2025, door middel van de tertiaalrapportage(s) te informeren over de ontwikkeling en beheersing van de strategische risico's van Woonborg, voorzien van het advies van de [redacted].

Voorgaande beoordelingen

Uw laatste toezichtbrief dateerde van 22 maart 2023. Hierin was de conclusie dat het onderzoek geen aanleiding gaf om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekende dat er geen interventies zijn opgelegd en geen (aanvullende) toezichtafspraken zijn gemaakt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het vigerende koersplan heeft een lichte kentering gemaakt van een strategie welke voornamelijk was gericht op verduurzaming naar een strategie waarin ook nadrukkelijk de beschikbaarheid aan bod komt. Met uw 80-100-130 methode, gaat u de gesprekken aan met de vier gemeenten, waarin u werkzaam bent. Deze

methode biedt inzicht in welke opgave er per gemeente ligt, wat er nodig is en welke mogelijkheden er zijn. Deze methode helpt u om realistisch te begroten. Wanneer projecten niet hard genoeg zijn, haalt u deze uit uw begroting. Hiermee houdt u zowel de gemeenten als uw interne organisatie scherp. Dit geeft ons voldoende vertrouwen voor het realiseren van uw volkshuisvestelijke bijdrage. Wel vraag ik aandacht voor de verantwoording hierover in uw jaarverslag en Meerjarenbegroting en zal hier ook bij de volgende beoordeling op letten. Vooralsnog beoordeel ik het risico als "laag".

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Bij Woonborg ontbreekt een meerjaren onderhoudsbegroting, welke is gebaseerd op objectieve conditiescores van uw bezit. U bepaalt uw onderhoudsbegroting voor de eerste twee jaar op basis van warme opnames. Op de langere termijn worden er normbedragen ingerekend. De kennis over uw bezit zit voornamelijk in de hoofden van uw medewerkers. Uw huidige methode zie ik op een tweetal vlakken als risicovol. Allereerst geeft het begroten met normbedragen op de langere termijn een mogelijk vertekend beeld van de werkelijke opgave en dit kan tot aanzienlijke onverwachte financiële risico's kunnen leiden.

Daarnaast bestaat er een kans op het verlies van kennis bij uitval, of vertrek van de medewerkers die nu over de benodigde kennis beschikken.

U bent momenteel bezig met een project dat moet leiden tot een MJOB welke in uw systemen is geborgd. Uit uw plan van aanpak maak ik op dat dit project nog loopt tot en met 2026. Met name het ontbreken van kwalitatief goede bezitsinformatie zorgt hier voor de lange doorlooptijd. Dit leidt tot een "midden" risico. Ik verzoek u daarom om mij vanaf heden tot en met heel 2025 eens per tertiaal te informeren over de voortgang van dit project.

Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
H705320

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Tijdens mijn onderzoek heb ik geconstateerd dat er onvoldoende eigenaarschap wordt getoond binnen het MT op de beheersing van de strategische risico's.

Periodieke monitoring van en het rapporteren over de ontwikkeling op uw strategische risico's in relatie tot het bereiken van de strategische doelen krijgen hiermee niet de aandacht die het verdient. U en uw MT leden zijn eigenaar van de door u benoemde strategische risico's. Dat wordt door u ook niet ontkend.

Ik verzoek u daarom om mij vanaf heden door middel van de tertiaalrapportage(s) te informeren over de ontwikkeling en beheersing van de strategische risico's van Woonborg, voorzien van het advies van de [REDACTED]. Waarbij ik de verwachting uitspreek dat het eigenaarschap van alle betrokkenen voldoende zichtbaar is. Ik beoordeel het risico op "midden".

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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
H705320

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 vervolgafspraken, 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:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- gespreksverslag, emails ()
- concept managementletter 2024
- Plan van aanpak MJOB