



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1005
Laurentius
t.a.v. het bestuur
Postbus 2199
4800 CD Breda

Alleen per e-mail verzonden: [redacted]@laurentiuswonen.nl
:

Datum 17 oktober 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 22 mei 2025 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [redacted] en [redacted]. Namens de Aw waren [redacted] en [redacted] ondergetekende aanwezig bij dit gesprek. Wij spraken onder andere over de actuele ontwikkelingen binnen Laurentius, de begroting 2025, de aangekondigde huurbevrozing, de volkshuisvestelijke keuzes en de (wederkerigheid van de) prestatieafspraken met de gemeenten Breda en Alphen-Chaam. Daarnaast hebben we gesproken over een mogelijke integriteitsmelding die daarna nader is onderzocht door de Aw. Hierdoor is deze toezichtbrief later afgerond dan gebruikelijk.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 4 oktober 2024 was de toezichtafpraak opgenomen om de meerjarenbegroting (MJB), met daarin de analyse van het bedrijfsmodel op (middel)lange termijn, de nieuwe Koers en de nieuwe portefeuillestrategie met de Aw te delen zodra deze zijn vastgesteld. De MJB 2025-2034, de nieuwe Koers 2025-2030 en de portefeuillestrategie 2025-2030 zijn inmiddels vastgesteld en met de Aw gedeeld. Hiermee is invulling gegeven aan deze toezichtafpraak.

Conclusie en afspraak

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Wel maak ik met u de afspraak dat u mij informeert over de implementatie van de verbetermaatregelen in het integriteitsbeleid rond (onder)aannemers (zie hierna).

TOELICHTING

Integriteit

Tijdens ons toezichtgesprek spraken we over de Handreiking integriteit en fraude die de Aw in september 2024 heeft gepubliceerd vanwege een zorgwekkende stijging van het aantal gemelde fraudegevallen waarvan woningcorporaties het slachtoffer zijn geworden. In deze handreiking staat over de rol van de Aw

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Ons Kenmerk

H775925

vermeld dat de Aw verwacht dat woningcorporaties haar in een vroeg stadium en proactief informeren over mogelijke integriteitsproblemen met (onder)aannemers en installateurs. De Aw en de IOD (Inlichtingen en Opsporingsdienst) van de ILT kunnen dan tevens hun kennis en expertise op het gebied van integriteit inzetten ten behoeve van de corporaties.

Deze handreiking is bij Laurentius bekend. Tijdens het toezichtgesprek op 22 mei 2025 deed u voor het eerst melding van een mogelijke integriteitscasus [REDACTED]

[REDACTED] U wees [REDACTED] op deze handreiking.

U heeft intern onderzoek gedaan naar deze casus en extern juridisch advies ingewonnen en uw RvC hierover ingelicht. [REDACTED]

De Aw heeft na het ontvangen van deze melding alle bij Laurentius beschikbare informatie opgevraagd over deze casus en contact gehad met een aantal bij deze casus betrokken medewerkers van Laurentius. Daarnaast heeft de Aw over de casus advies ingewonnen bij de IOD.

Het is positief dat Laurentius deze casus intern heeft onderzocht en veel aandacht heeft besteed aan het laten corrigeren van geconstateerde fouten [REDACTED] om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen.

De Aw concludeert echter dat Laurentius pas in een laat stadium en niet proactief de Aw heeft geïnformeerd over deze casus, [REDACTED]. Hierdoor kon de expertise van de Aw en IOD nog maar beperkt worden ingezet. Daarnaast constateert de Aw dat er mondeling advies is ingewonnen bij een advocaat contractenrecht (in plaats van een strafrechtadvocaat) en op basis hiervan is geconcludeerd dat de beschikbare informatie niet voldoende was om een verdenking van fraude te onderbouwen. Uit de verslagen van de RvC blijkt bovendien dat de RvC beperkt is geïnformeerd over deze casus in de vorm van mededelingen die volgens het verslag door de RvC voor kennisgeving zijn aangenomen. Uit uw nadere toelichting blijkt dat de RvC dit onderwerp eerst voor kennisgeving heeft aangenomen na een mondelinge gedachtewisseling tussen u en de RvC in de vergadering van de RvC, die niet uit het verslag blijkt. Op basis van deze bevindingen concludeert de Aw dat het integriteitsbeleid [REDACTED] bij Laurentius voor verbetering vatbaar is.

U heeft aangegeven dit te onderkennen, de betreffende casus in het MT, de afdeling Vastgoed en met de RvC te hebben geëvalueerd en hieruit lessen te hebben getrokken. Dit heeft geleid tot de volgende maatregelen ter verbetering:

1. Het actualiseren van het integriteitsbeleid;
2. Het organiseren van interne juridische expertise, die ook als opdrachtgever functioneert voor extern juridisch advies;
3. Het proactief en in een vroeg stadium informeren van de Aw over mogelijke integriteitsproblemen;
4. Het anders omgaan met [REDACTED];
5. Het beter en schriftelijk vastleggen van juridische adviezen en belangrijke uitkomsten van de beraadslaging in de RvC.
6. Het periodiek beoordelen van opzet, bestaan en werking van het integriteitsbeleid om mogelijke verbeteringen tijdig te signaleren.

Over de implementatie van deze verbetermaatregelen wil ik graag geïnformeerd worden.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775925

Op basis van de uitkomsten van de interne evaluatie en de geformuleerde verbetermaatregelen beoordeel ik het risico op dit onderdeel voornamelijk op laag.

Financiële continuïteit en bedrijfsmodel

Laurentius zeilt scherp aan de wind met een ICR DAEB die in prognoseperiode de grenswaarde van 1,4 bereikt in 2029. De MJB 2025-2034 is echter voldoende plausibel en de scenario-analyses en bijsturingsopties zijn inzichtelijk. Bovendien stuurt Laurentius op de financiële ratio's, zoals ook blijkt uit de T-rapportages en wordt actief het gesprek gevoerd over de eventuele noodzaak om bij te sturen. Daarom beoordeelt de Aw het risico op deze onderdelen als 'laag'.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 oktober 2025

Kwaliteit intern toezicht

In 2024 vond in het kader van de herbenoeming [redacted] een toetsingsgesprek plaats met de Aw en [redacted]. De aanleiding van dit gesprek had betrekking op de verenigbaarheid van nevenfuncties [redacted] en risico's op het ontstaan van (de schijn van) belangenverstrengeling. Om deze risico's te mitigeren zijn er binnen de RvC afspraken gemaakt. Met deze afspraken verwacht de RvC tijdig te kunnen acteren wanneer risico's op (de schijn van) belangenverstrengeling ontstaan.

Ons Kenmerk
H775925

In juni 2025 is hierover door de RvC expliciet gesproken omdat door een wijziging in de nevenfunctie [redacted] een risico was ontstaan op de (schijn van) belangenverstrengeling, waarover met de Aw een afspraak was gemaakt bij de herbenoeming [redacted].

De vragen van de Aw over de uitkomst van het gesprek in de RvC over deze wijziging in de nevenfunctie zijn door de RvC met [redacted] besproken. [redacted] heeft vervolgens laten weten maatregelen te nemen in lijn met de eerder gemaakte afspraak met de Aw om het risico op de (schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen. De Aw beoordeelt deze maatregelen als voldoende. De RvC heeft aangegeven alert te blijven op het gebied van onafhankelijkheid of mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling.

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. Daarom besteedt de Aw in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Laurentius draagt volkshuisvestelijk maximaal bij binnen de beperkte financiële mogelijkheden. In de meerjarenbegroting 2025-2034 (MJB) besteedt u ook aandacht aan meerdere scenario's waarmee u de verwachte impact laat zien op uw resultaten en de financiële ratio's.

Op basis van de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten Breda en Alphen-Chaam worden jaarlijks voortschrijdende productieafspraken (jaarschijven) gemaakt met onder meer concrete nieuwbouwaantallen. In de MJB is een heldere koppeling gemaakt met de prestatieafspraken.

De verantwoording over de realisatie hiervan in het jaarverslag 2024 ontbreekt nog. Uw jaarverslag kan daarom aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de realisatie van 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.

Na ons gesprek op 22 mei is duidelijk geworden dat het wetsvoorstel voor huurbevrozing niet wordt ingediend bij de Tweede Kamer. Dit betekent dat Laurentius financiële ruimte houdt om de volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Het gesprek met u en de gemaakte analyses over dit onderwerp heeft de Aw meer

inzicht geboden in de manier waarop Laurentius in onverwachte omstandigheden opereert en geeft de Aw vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,



Coördinerend/specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775925

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- dVi gegevens 2023
- Portefeuillestrategie

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775925