



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1678  
Woningstichting Tubbergen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 12  
7650 AA Tubbergen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 23 april 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████  
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

23 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**

H705300

Op 27 maart jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met ██████████  
██████████ en vervolgens met de leden van de RvC, ██████████  
██████████  
██████████ Namens de Aw waren ██████████  
██████████ aanwezig.

**Conclusie**

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken 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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

**Voorgaande beoordelingen**

In de beoordelingsbrief 2023 zijn een drietal toezichtafspraken opgenomen. Deze zijn allen nagekomen.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Het visitatierapport d.d. 20 december 2023 vermeldt dat, onder de nieuwe bestuurder, de ontwikkelingen zowel qua kwaliteit in de organisatie als de governance in een stroomversnelling zijn gekomen. Volgens het rapport is de professionaliteit van de organisatie de afgelopen jaren sterk verbeterd. Ik onderschrijf dit positieve statement op basis van de geconstateerde ontwikkelingen op het gebied van de governance en de daarbij vormgegeven instrumenten en complimenteer de bestuurder met dit resultaat. Daarbij geeft de visitatiecommissie als ontwikkelpunt mee: Zet de zaken op het gebied van governance breder weg binnen de organisatie, zodat de bestuurder niet alle lasten op ██████████ schouders heeft liggen. In de Toezichtbrief Aw 2023 vermeldde ik reeds dat de bestuurder soms taken vervult die niet des bestuurders zijn; dit hangt waarschijnlijk sterk samen met de omvang van de corporatie. Hoewel tijdens het toezichtgesprek d.d. 27 maart 2024 werd aangegeven dat deze taken deels reeds worden vormgegeven door de inzet van anderen, vraag ik de RvC aandacht te houden voor deze kwetsbaarheid.

Tevens erkent u dat samenwerking met andere partijen onontbeerlijk is om ook in de toekomst de doelen van uw corporatie te verwezenlijken. Uw aandacht hiervoor blijkt uit de diverse wijzen waarop u samenwerking reeds heeft vormgegeven en in de regio verder onderzoekt.

### **Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

In 2023 heeft de RvC gewerkt aan verdere kennisontwikkeling, conform het in de toezichtbrief Aw 2023 genoemde aandachtspunt. Tevens is de RvC voornemens aparte inhoudelijke themabijeenkomsten te plannen om zodoende voldoende tijd hieraan te kunnen besteden. Daarbij beveel ik de leden van de RvC van harte aan (vooral) kennis te nemen van de diverse informatiebronnen van de Aw, zoals de Staat van Corporatiesector, diverse Leidraden en andere informatie zoals opgenomen op de site van de Aw.

De samenstelling van de RvC is fors qua bemensing in relatie tot de omvang van de corporatie, mede gezien de relatief hoge bedrijfskosten. Ik vraag de RvC hiervoor aandacht te hebben en te houden in haar afwegingen bij toekomstige wisselingen in de RvC.

De RvC heeft zich in 2023 bij haar zelfevaluatie extern laten begeleiden en het verslag hiervan conform de toezichtafspraken in de toezichtbrief Aw 2023 aan mij doen toekomen. Deze zelfevaluatie toont duidelijk zelfkritisch vermogen en vermeldt diverse ontwikkelkansen. Tijdens ons gesprek gaf de RvC aan dat deze ook worden opgenomen in de actielijst van de reguliere RvC vergadering, waarmee zij haar ontwikkeling op dit onderdeel borgt. Ik beschouw dit als een goede ontwikkeling.

De mate van detail vormde en vormt voor de RvC op sommige momenten nog een punt van aandacht: bevlogenheid kan zich uiten in soms wat detaillistische discussies. De RvC is zich hiervan bewust en neemt hiervoor bewust correctieve maatregelen om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

De bovenstaande ontwikkelingen, waarmee vorm is gegeven aan de eerder vermelde aandachtspunten uit de toezichtbrief Aw 2023, met in achtneming van de bovenvermelde aandachtspunten inzake informatiebronnen Aw en samenstelling RvC, resulteren in een risicoscore laag.

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

Zoals reeds verwoord in de toezichtbrief 2023 hecht de Aw aan transparante verantwoording van de corporaties over de inzet van het maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Tevens duidt zij hierin en in de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023 het belang van realistisch begroten.

Ik constateer vanuit de Meerjarenprognose 2024 en het toezichtgesprek met u op 27 maart jl. dat er voldoende aandacht is voor realisme in de begroting: u kiest er bewust voor alleen aantallen op te nemen waarover reeds een redelijke mate van zekerheid is verkregen vanuit de gesprekken en afspraken met de gemeente. U werkt daarnaast wel aan de door u vastgestelde (en omvangrijkere) wensportefeuille en benut in deze kansen waar deze zich voordoen. Voor dit laatste biedt de gezonde financiële positie voldoende bewegingsruimte. Ik beveel u aan de impact van de wensportefeuille in een alternatief scenario vorm te geven; dit voor het verkrijgen van nader inzicht in de (financiële) impact hiervan.

WsT heeft in de voorgaande jaren reeds goede stappen gezet op het gebied van verduurzaming, wat resulteert in slechts een klein aantal woningen met een lager energielabel (E, F, G: 4) en reeds een gemiddeld energielabel A. Momenteel loopt een omvangrijk project, wat enige vertraging heeft gekend, maar waarop u momenteel versneld.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
23 april 2024

**Ons Kenmerk**  
H705300

De prestatieafspraken met de gemeente zijn meer dan voorheen SMART en wederkerig gedefinieerd, hoewel dit op sommige onderdelen nog wat scherper kan. In het jaarverslag van WsT wordt eveneens aandacht besteed aan het proces van en de thema's uit de prestatieafspraken en de mate van realisatie. In zowel de meerjarenbegroting als het jaarverslag zouden de prestatieafspraken qua planning en verantwoording nog wat concreter kunnen worden beschreven.

**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 haar 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,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
23 april 2024

**Ons Kenmerk**  
H705300

## 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.

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 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:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Zelfevaluatie RvC 2023
- Risicoanalyse zorgvastgoed 2023
- Verslagen AC / RvC
- Visie op bestuur en toezicht 2023
- Prestatieafspraken 2022 2025 met jaarschijf 2024 2025

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
23 april 2024

**Ons Kenmerk**  
H705300