



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1911  
Stichting WonenBreburg  
t.a.v. het bestuur  
Joannes van Oisterwijkstraat 35  
5041 AB Tilburg

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 19 augustus 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████  
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

19 augustus 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**

H705218

Verder sprak ik op 31 oktober 2023 samen met mijn collega ██████████ met ██████████ en op 25 juni 2024 met het voltallig bestuur.

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek alsmede de gesprekken welke wij voerden, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Wel ik maak een aantal overige afspraken met u. Onderstaand treft u – mede ter illustratie van ons oordeel – een korte weergave aan van de meest relevante onderwerpen die aan bod zijn gekomen tijdens ons laatste bezoek.

**Toezichtafspraken, interventies of overige afspraken**

1. WonenBreburg informeert de Aw nog over haar analyse met betrekking tot de verwerking van het onderhoud in beleidswaarde en begroting en de invloed daarvan op de diverse ratio's.
2. Graag spreek ik volgend jaar met u over de uitkomsten van de tweede werkgeluk meting en eventuele conclusies welke u hieraan verbindt.

**Voorgaande beoordelingen**

In onze toezichtbrief 2023 van 16 augustus 2023 waren twee toezichtafspraken opgenomen.

1. Graag ontvang ik een afschrift van de onlangs opgestelde visie op toezicht van de Raad van Commissarissen (RvC) zodra deze formeel is vastgesteld. -> Op 26 september 2023 ontvingen wij de notitie. Zie voor een korte inhoudelijke reactie de alinea Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht verderop in deze brief.
2. Ik maak graag een afspraak voor een overleg met ██████████. U neemt hiertoe op korte termijn het initiatief. -> Op 31 oktober 2023 hebben wij gesproken met ██████████. Zie voor de bevindingen uit dit gesprek de alinea Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie verderop in deze brief.

### **Financiële continuïteit**

De financiële continuïteit van WonenBregburg is positief. Alle ratio's voldoen nu en in de prognoseperiode aan de sector normen.

Wat echter opvalt is dat uw beleidswaarde relatief laag is door een grote afslag qua onderhoud. Hoger dan gebruikelijk in de sector en vooral vreemd omdat in de begroting het onderhoud lager wordt ingeschat waardoor de ICR stijgt gedurende de prognoseperiode. Door de lage beleidswaarde is de LTV echter relatief hoog wat contrair lijkt met de trend van de ICR. U geeft aan dat dit waarschijnlijk te maken heeft met de nieuwe werkwijze welke u aan het ontwikkelen bent voor het samenstellen van de meer-jaren onderhoudsbegroting. Het kan zijn dat daardoor de afstemming tussen planmatig onderhoud en projectmatig groot onderhoud niet helemaal op de juiste manier heeft plaatsgevonden. U zoekt dit nog uit en laat mij weten of er naar aanleiding hiervan nog veranderingen in de kengetallen te verwachten zijn.

Daarnaast hanteert u voor de ratio's intern strengere normen dan de sector normen. Hierdoor ontstaat in theorie een remweg die mogelijke extra investeringen zou verhinderen. U heeft mij laten dat weten dat dit niet het geval is. U begroot investeringen en uitgaven die nodig zijn (vanuit ondernemingsplan en prestatieafspraken) en kijkt dan achteraf wat financiële consequentie daarvan is.

Overigens zijn de interne normen lang geleden bepaald op basis van een risico inschatting. Deze zouden in ieder geval herijkt moeten worden. Maar u geeft ook aan dat het goed voorstelbaar is dat de interne normen in de toekomst uit de begroting gaan en u volledig stuurt op basis van de sector normen.

### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Tijdens ons gesprek van 25 juni spraken wij onder andere over de ontwikkelingen binnen uw organisatie. Ook in onze vorige toezichtbrieven schreven wij hier al over. U geeft aan dat de ontwikkelingen positief zijn. Het pad omhoog is gevonden maar de ontwikkeling van een informele organisatie naar meer zakelijkheid waarbij mensen elkaar echt aanspreken kost tijd. Meer aandacht voor leiderschap en 'onboarding' maken duidelijk dat structuur- en cultuurverandering samen op gaan.

De uitstroom bij WonenBregburg is nog steeds redelijk groot, maar wel kleiner dan voorheen. Vorig jaar heeft u een werkgeluk meting (84% participatie) uitgevoerd die volgend jaar (2025) herhaald wordt. Graag spreek ik volgend jaar met u over de uitkomsten van deze tweede meting en eventuele conclusies welke u hieraan verbindt.

U heeft mij geïnformeerd dat uw directeur-bestuurder ██████████ in de tweede helft van 2024 met pensioen zal gaan. De werving en selectie voor zijn vervanger is inmiddels afgerond en u zult binnenkort een nieuwe bestuurder, met een vergelijkbaar profiel, benoemen. U handhaaft het driehoofdig bestuur voor WonenBregburg met als belangrijke argumenten dat op deze wijze, in de situatie van WonenBregburg, kracht en tegenkracht en de portefeuilleverdeling goed in balans zijn.

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

In onze toezichtbrief 2023 was de afspraak opgenomen dat u mij een afschrift van de notitie visie op toezicht van de RvC zou doen toekomen.

De notitie is opgesteld rondom een aantal thema's. Onder andere positie en rollen van de raad, verhouding tot het bestuur, de raad als lerende organisatie, integriteit en zelfevaluatie. De notitie biedt een goede kapstok voor het intern toezicht binnen WonenBregburg, is van uitstekende kwaliteit, compleet en helder geschreven en geeft mij dan ook geen aanleiding voor nadere vragen. U heeft de notitie gepubliceerd op uw website wat de transparantie van WonenBregburg ten goede komt.

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

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 augustus 2024

**Ons Kenmerk**  
H705218

Monitoring van uw prestatieafspraken gebeurt per stad (Breda en Tilburg) via een apart document. Intern vindt deze monitoring plaats via uw T-rapportages. Deze zijn gebaseerd op uw ondernemingsplan en omdat de prestatieafspraken daarvan worden afgeleid kan monitoring dus op deze wijze plaatsvinden.

Verantwoording van de afspraken en de realisatie vindt niet plaats via het jaarverslag maar via een apart jaarbericht. Wij doen de suggestie om verantwoording bij de jaarlijkse herijking van prestatieafspraken explicieter te verwoorden en dat beknopt weer te geven in uw jaarverslag.

In uw huidige meerjarenbegroting heeft u één (ICR) scenario opgenomen. U maakt wel andere scenario's maar bespreekt deze met uw RvC op basis van aparte documenten.

In de nieuwe meerjarenbegroting bent u voornemens een tweetal scenario's op te nemen. Eén met alle bekende projecten daarin opgenomen en de andere met de projecten die u als realistisch en haalbaar inschat. Deze laatste versie neemt u op in de dPi. U wenst hiermee de financiële polsstok goed in beeld te brengen en tegelijk aansluiting te houden met de totale investeringsopgave zoals u die ziet alsmede de nationale prestatieafspraken.

Ik verwijs in dit verband ook nog naar de zojuist gepubliceerde kaderbrief van de Aw met betrekking tot dit onderwerp (zie voetnoot 1).

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 augustus 2024

**Ons Kenmerk**  
H705218

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie**

Zoals in onze vorige toezichtbrief al aangekondigd hebben wij op 31 oktober 2023 gesproken met [REDACTED]. Daarbij spraken wij onder andere over de door [REDACTED] geconstateerde goede balans binnen uw raad van bestuur, de organisatieproblemen van de afgelopen periode, de wijze van "onboarding" van nieuwe medewerkers, het compliance beleid, de uitdagingen voor ICT/ERP binnen de organisatie en de werking van het "three lines" model bij WonenBredburg. U heeft ons geïnformeerd dat de interim functie inmiddels een permanente is geworden en door dezelfde persoon wordt ingevuld. De functiebenaming is nu internal auditor en betreft - binnen het 'three lines' model - uitsluitend de derde lijn en werking van het stelsel binnen WonenBredburg. Onze indruk is dat de controlfunctie hiermee goed en conform de bedoeling van de wet wordt ingevuld.

### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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]

---

1 [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#)

## 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 vervolgspraken, 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
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Laatste twee T-rapportages

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 augustus 2024

**Ons Kenmerk**  
H705218