



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 4 oktober 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

4 oktober 2024

Ons Kenmerk

██████████705378

Geacht bestuur,

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.

De Aw sprak met u op 15 augustus 2024. Hierbij waren vanuit de Aw aanwezig ██████████. Ook de gesprekken die met de Raad van Commissarissen (RvC) zijn gevoerd op 10 april, 11 juli en 6 augustus 2024 worden meegewogen in deze beoordeling. In deze brief deelt de Aw de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek.

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 alle onderdelen van het beoordelingskader die ik heb kunnen beoordelen. De beoordeling van het bedrijfsmodel houd ik nog aan tot 2025, omdat momenteel nog niet alle informatie beschikbaar is om dit onderdeel te kunnen beoordelen. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik met u de volgende toezichtafpraak.

Toezichtafpraak

- Ik ontvang graag de MJB 2025, met daarin de analyse van het bedrijfsmodel op (middel)lange termijn, de nieuwe Koers en de nieuwe portefeuillestrategie zodra deze zijn vastgesteld.

Voorgaande beoordelingen

De vorige toezichtbrief die Laurentius ontving dateert van 4 oktober 2023. Op basis van het toen uitgevoerde onderzoek was de risico-inschatting op alle beoordeelde onderdelen laag, maar werd de beoordeling van het onderdeel bedrijfsmodel aangehouden omdat niet alle benodigde informatie beschikbaar was. Dit betekende dat de volgende toezichtafpraak met u is gemaakt:

Toezichtafpraak

- *Ik verzoek u de uitkomsten van uw analyse van het bedrijfsmodel op (middel)lange termijn met ons te delen en aan ons toe te lichten zodra Laurentius dit heeft afgerond.*

Hieronder wordt ingegaan op het oordeel over het bedrijfsmodel.

- *Verder hebben we de afspraak gemaakt om samen met de RvC de uitkomsten van de wederzijdse evaluaties met elkaar te bespreken.*

Op 10 april 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met de Aw en de RvC om wederzijdse evaluaties met elkaar te bespreken. Dit heeft de Aw als een belangrijk en goed gesprek ervaren. Hiermee is invulling gegeven aan deze toezichtafspraken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Uitkomsten onderzoek 2024

Financiële continuïteit

Hoewel verbetering zichtbaar is, blijft de ICR-DAEB kwetsbaar en beweegt in de prognosejaren richting, maar blijft wel op of boven, de Aw/WSW norm. Met name eventuele extra stijging van de rente en/of extra inflatie zet de ICR onder druk. Laurentius is zich hier terdege van bewust en u heeft tijdens het toezichtgesprek aangegeven continu intern en met de RvC het gesprek te voeren over mogelijke bijsturingmogelijkheden. Dit gaat dan bijvoorbeeld om het temporiseren en/of verminderen van de uitgaven in het kader van planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud en de bedrijfslasten. U geeft aan prioritering extra belangrijk te vinden gezien de beperkte financiële ruimte. Ik ga er vanuit de vertaling hiervan en de uitwerking van de bijsturingsscenario's ook in de MJB 2025 is terug te zien.

Datum
4 oktober 2024

Ons Kenmerk
705378

Gezien het feit dat u actief stuurt op de financiële ratio's en in het bijzonder de ICR en steeds het gesprek voert over de eventuele noodzaak om bij te sturen, beoordeelt de Aw het risico op dit onderdeel in de categorie 'laag'.

Bedrijfsmodel

In de toezichtbrief van 2023 verzocht de Aw u (destijds de interim bestuurder) de analyse van het bedrijfsmodel op (middel)lange termijn te delen zodra deze afgerond zou zijn. Vervolgens is het oordeel op dit onderdeel opgeschort. U heeft aangegeven deze analyse mee te nemen in het proces om tot de MJB 2025 te komen. De nieuwe MJB wordt op 21 november 2024 ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Ik ontvang graag de MJB 2025, met daarin de analyse van het bedrijfsmodel op (middel)lange termijn, zodra deze is vastgesteld. Vooralsnog onthoud ik mij daarom van een oordeel op dit onderdeel.

Governance – Kwaliteit bestuur

Op 15 augustus 2024 heeft een eerste kennismaking plaatsgevonden tussen de Aw en de nieuwe bestuurder van Laurentius na zijn eerste honderd dagen bij Laurentius. Dit was een prettig gesprek waarin ook inhoudelijke onderwerpen zijn besproken.

Governance – Kwaliteit intern toezicht

Op 11 juli 2024 vond in het kader van de herbenoeming van een van de RvC-leden een toetsingsgesprek plaats met de Aw en de desbetreffende commissaris. De aanleiding van dit gesprek had betrekking op de verenigbaarheid van nevenfuncties van de commissaris en risico's op het ontstaan van (de schijn van) belangenverstremgeling. Op 6 augustus is ook met de rest van de RvC gesproken over deze mogelijke risico's.

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) belangenverstremgeling ontstaan.

In de gesprekken heeft de Aw het beeld gekregen dat de RvC als geheel goed in staat is om eventuele risico's te signaleren en hier met elkaar het gesprek over te voeren en eventuele noodzakelijke maatregelen te treffen. De verschillende leden houden elkaar op die manier scherp en zoeken naar de ruimte waarbij het belang van Laurentius voorop wordt gesteld. Dit wordt door de Aw positief gewaardeerd. Het risico op dit onderdeel wordt dan ook in de categorie 'laag' beoordeeld.

Governance - Volkshuisvestelijk belang

Tijdens het gesprek op 15 augustus is uitgebreid aan de orde geweest hoe u tegen de opgave en de daarbij passende strategie voor Laurentius aankijkt. U heeft aangegeven dat in het proces dat nu met de organisatie wordt doorlopen om tot een nieuwe Koers, portefeuillestrategie en meerjarenbegroting te komen een aantal concrete strategische keuzes is gemaakt. U heeft daarbij aangegeven dat dit juist voor Laurentius van belang is gezien de beperkte financiële ruimte en dat het hier in het huidige ondernemingsplan aan ontbrak. Dit proces heeft geresulteerd in een doelenhiërarchie waarin beschikbaarheid op de eerste plaats staat gevolgd door kwaliteit en betaalbaarheid. Deze scherpere keuzes passen volgens u nog steeds binnen de prestatieafspraken die u heeft gemaakt met de gemeente Breda en de gemeente Alphen-Chaam.

Met de gemeente Breda zijn in juli 2024 nieuwe prestatieafspraken gemaakt over de periode 2024 tot en met 2028. De Bredase corporaties en de gemeente Breda gaan hierover regelmatig met elkaar in gesprek in een overleg dat het Alliantieoverleg wordt genoemd. U geeft aan dat deze overlegstructuur goed werkt en ondersteunend is voor de geplande realisatie. Ik verwacht de gemaakte strategische keuzes en de vertaling van de nieuwe prestatieafspraken expliciet terug te zien in de MJB 2025 en het jaarverslag 2024. Het risico op dit onderdeel wordt in de categorie 'laag' beoordeeld.

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 opnemen.

Met vriendelijke groet,

INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 oktober 2024

Ons Kenmerk
705378

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 minimaal eenmaal per twee jaar voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

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 2024
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Gevoerde gesprekken op 10 april, 11 juli en 6 augustus 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 oktober 2024

Ons Kenmerk
705378