



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Lnr 0764  
Habeko Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Dorpsstraat 50  
2291 BJ Hazerswoude-Dorp

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

Sen or Inspecteur

Datum 20 augustus 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Ons kenmerk  
H538653**

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).

**Gezamenlijk beoordelingskader**

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Integraal toezicht**

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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.

### **Basisonderzoek 2021**

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020;
- dPi gegevens 2020;
- Jaarverslag 2020;
- Begroting 2021;
- Meerjarenbegroting 2022 en verder;
- Managementletter 2020 en accountantsverslag 2020;
- Bestuurlijke reactie managementletter 2020, 6 januari 2021;
- Onderzoekresultaten en brieven WSW;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Toezichtgesprek 8 juni 2021, stand van zaken toezichtafspraken vanuit de governance inspectie 2020.

### **Conclusie**

Op basis van het onderzoek signaleer ik het risico midden voor het onderdeel Sturing en beheersing organisatie – beheerkosten.

- De Aw signaleert naar aanleiding van met name forse overschrijdingen op onderhoud een risico 'midden' en steunt het advies van de accountant om de voorgestelde analyse uit te voeren voor alle planmatige onderhoudsopdrachten. Zij vraagt u daarnaast om een nadere analyse van de geconstateerde overschrijdingen van het reparatie- en mutatieonderhoud in 2020 en wil graag voor 1 oktober 2021 geïnformeerd worden over de uitkomsten van deze analyse.

Voor het onderdeel Sturing en beheersing organisatie – beheerkosten beschrijf ik het gesignaleerde risico en vermeld ik welke toezichtafpraak ik met u maak.

### **Voorgaande beoordelingen**

In de toezichtbrief van 11 november 2020, naar aanleiding van de door de Aw gehouden governance inspectie op 16 september 2020, heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- De Aw verzoekt Habeko Wonen een vervolg te geven aan "Zo zijn onze manieren" en een notitie te maken waarin centraal staat de wijze waarop het interne integriteitskompas binnen de gehele organisatie weer wordt herijkt, waarbij het advies van de accountant uit de managementletter 2019 inzake frauderisicofactoren wordt meegenomen. De Aw ontvangt deze notitie voor uiterlijk einde Q1 2021. Naar aanleiding van deze notitie wordt een afspraak gemaakt voor een toezichtgesprek met de RvC en de bestuurder.

Ik zie dat u deze afspraak voortvarend heeft opgepakt. Het proces met MT, OR en RvC is doorlopen en de medewerkers worden hier actief bij worden betrokken. Er komt een voorstel voor de vervolgstappen, waarbij aandacht is voor de verschillen tussen de nieuwe en de oude code en de communicatie hierover.

Verder wordt de monitoring en borging georganiseerd. Goed om te zien dat er aandacht is voor het bevorderen van integer gedrag, wat is het grijze gebied en hoe te handelen wanneer er (vermoedens zijn van) niet-integer gedrag.

- De Aw verzoekt RvC en bestuurder om kennis te nemen van het



**Datum**  
20 augustus 2021

**Ons kenmerk**  
**H538653**

onderzoek "Kracht en Tegenkracht" en hierover, al dan niet met een externe begeleider met elkaar in gesprek te gaan. Ze verwacht dat dit gesprek uiterlijk in Q1 2021 plaatsvindt en ontvangt hiervan een schriftelijk verslag.

Met betrekking tot deze toezichtafspraken heb ik het concept-verslag en advies van de zelfevaluatie onder begeleiding van een externe met belangstelling gelezen. Van mijn zijde is er herkenning van de analyse en de benoemde aandachtspunten. Ik waardeer daarbij de volledigheid en de openheid die in het verslag naar voren komen en kan ik mij vinden in de aangereikte adviezen.

- De Aw roept RvC en bestuurder op om korte termijn een probleemanalyse te maken van de in vergelijking met de prognoses en begrotingen achterblijvende nieuwbouw door Habeko Wonen, gevolgd door een onderbouwd advies, waarmee de ambities qua nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd. Zij verzoekt dit de probleemanalyse en het onderbouwde advies voor 1 mei 2021 met de Aw te delen.

U heeft mij tijdig de probleemanalyse en de adviezen in de vorm van het onderzoeksrapport 'Rome, en een andere weg daarnaartoe' toegestuurd. Tevens heb ik het inmiddels vastgestelde SVB-plan ontvangen. Op een scherpe analyse volgen heldere en concrete adviezen inclusief een stappenplan waarmee Habeko Wonen eigenstandig mee aan de slag kan. Hierdoor kunnen planning en prognoses aan het door WSW en Aw gewenste realiteitsgehalte winnen. Wellicht kan de transformatie van technisch opdrachtgeverschap naar 'prestatie'-opdrachtgeverschap nog verder worden uitgewerkt.

- De "Toezichtvisie als vertrekpunt voor het toezicht- en toetsingskader raad van commissarissen Habeko Wonen" verdient actualisering en vertaling naar de wijze waarop de vernieuwde RvC wil opereren. Datzelfde geldt voor de reglementen van de RvC, het bestuur en de beide commissies.

Ik heb inmiddels de vernieuwde toezichtvisie en jaaragenda van de RvC van Habeko Wonen gedateerd april 2021 ontvangen. Naast de uitwerking van de traditionele rollen van de RvC ziet de Aw dat de toegevoegde waarde van de RvC in deze nieuwe toezichtvisie is beschreven. De Aw kan met deze toezichtvisie instemmen.

- Tot slot heb ik bij de basisbeoordeling 2020 eerder dit jaar (22 april) u verzocht om opvolging te geven aan de bevindingen van uw accountant, daar waar het de verdere verbetering van de interne beheersing betreft. Ik heb hierover nog geen terugkoppeling ontvangen. Ik verwacht deze voor 1 december 2020 van u te ontvangen.

U heeft mij op 25 november 2020 een document doen toekomen waarin u inzage geeft in de wijze waarop u tot dan toe opvolging heeft gegeven aan de adviezen van de accountant zoals verwoord in de managementletter 2019. Ik heb hier kennis van genomen.

Alles overziend stel ik vast dat u de toezichtafspraken actief heeft opgepakt en er binnen relatief korte tijd een aantal positieve resultaten is geboekt. Tijdens het toezichtgesprek op 8 juni 2021 heb ik met u onder andere over de bovenstaande toezichtafspraken gesproken. Bestuur en RvC hebben in dit gesprek blijk gegeven van reflectie en lerend vermogen.



## **Uitwerking per onderdeel**

### **Sturing en beheersing organisatie – beheerkosten**

Bij met name reparatieonderhoud, maar ook bij mutatieonderhoud zijn in 2020 forse overschrijdingen zichtbaar. Zeker wanneer men zich realiseert dat dit onderhoud is uitgevoerd in een jaar, waarin sprake was van protocollen i.v.m. Covid-19. U geeft aan dat u de zorg van de Aw deelt daar waar het de kosten van het onderhoud betreft.

De Aw ziet ook dat het advies vanuit de vorige managementletter om een analyse te maken van de verschillen tussen begroting per opdracht en de uiteindelijke opdrachtverstrekking door Habeko is opgepakt bij 'groot onderhoudsopdrachten' (boven €100.000). De accountant stelt echter dat opdrachten van een dergelijke omvang niet veel voorkomen en concludeert dat daardoor de voorgestelde analyse voor een groot deel van de onderhoudsopdrachten niet wordt uitgevoerd.

Naar aanleiding van de geconstateerde forse overschrijdingen van het reparatie- en mutatieonderhoud signaleert de Aw een risico 'midden' en steunt zij het advies van de accountant om de voorgestelde analyse uit te voeren voor alle planmatige onderhoudsopdrachten. De Aw vraagt u daarnaast om een nadere analyse van de geconstateerde overschrijdingen van het reparatie- en mutatieonderhoud. Zij verzoekt u haar voor 1 oktober 2021 te informeren over de uitkomsten van deze analyse.

#### **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.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

