



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0338
Bouwvereniging Huis en Hof
t.a.v. het bestuur
Christinastraat 7
3214 CB Zuidland

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon



**Ons kenmerk
H512594**

Datum 22 december 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

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 op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Omdat Bouwvereniging Huis en Hof geen WSW-deelnemer is, heeft de Aw de beoordeling van het bedrijfsmodel, de financiële continuïteit en de sturing en beheersing financieel van uw corporatie uitgevoerd.

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:

- dPi en dVi gegevens 2020;
- Meerjarenbegroting 2019-2025;
- Jaarverslag 2020;
- Accountantsverslag 2020;
- Voorgaande oordelen Aw.

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Ik heb in mijn beoordeling rekening gehouden met de geringe omvang van de organisatie en de bijbehorende beperkte slagkracht en middelen. Wel signaleer ik aandachtspunten ten aanzien van het bedrijfsmodel, de opzet van de besturing en opzet van het intern toezicht. Dit werk ik nader uit in deze brief. Ik maak met u de volgende afspraken:

Afspraken

- Ik ontvang uiterlijk twee weken na vaststelling van deze brief de verslaglegging van de meeste recente bespreking van het risicomanagement tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen.
- Ik plan met u in 2022 een afspraak om de voortgang van de professionalisering van het bestuur en de RvC alsmede de concretisering van de verduurzaming van het bezit te bespreken.

Voorgaande beoordelingen

In mijn oordeelsbrief 2020 heb ik met u toezichtafspraken gemaakt:

- Ik verzoek u de uitkomsten van het duurzaamheidsonderzoek met mij te delen;
- Uiterlijk 31 december 2020 ontvang ik een beknopt plan van aanpak (stappenplan met tijdsplan) om te komen tot een ondernemingsplan;
- Uiterlijk 31 december 2020 ontvang ik de risico rapportage.

U heeft mij op hoofdlijnen meegenomen in de uitkomsten van het duurzaamheidsonderzoek. Daarnaast is in het ondernemingsplan inzichtelijk gemaakt hoe uw huidige bezit ervoor staat. Ik constateer dat u aan de eerste twee punten heeft voldaan. Op duurzaamheid kom ik nog terug onder het kopje bedrijfsmodel.

Het derde punt, de risico rapportage heb ik niet ontvangen. Ik ga ervan uit dat u met uw RvC de belangrijkste risico's bespreekt. Ik ontvang uiterlijk twee weken na vaststelling van deze brief de verslaglegging van de meeste recente bespreking van het risicomanagement tussen het bestuur en de RvC. Voor meer toelichting over deze afspraak verwijs ik naar de beoordelingsbrief 2020.



Uitwerking per onderdeel

Bedrijfsmodel

Uw bezit zijn voornamelijk vooroorlogse woningen. De woningen staan er volgens u technisch goed bij. De grootste uitdaging is het verder verduurzamen van de woningen. In het ondernemingsplan benoemt u de verduurzaming als één van de pijlers in de komende jaren.

U geeft zelf al aan dat het niet lukt om gemiddeld label B te realiseren in 2021. Op grond van uw woordkeuzes in het ondernemingsplan ontstaat bij mij het beeld dat er te weinig urgentie is om de woningen zo spoedig mogelijk op het gewenste niveau te krijgen. Door te verduurzamen draagt u bij aan de sectorbrede doelstelling om de co2 middels verduurzaming te reduceren. Daarnaast draagt het verduurzamen van woningen bij aan lagere woonlasten voor uw huurders. Ik nodig u uit om het verduurzamen van woningen te concretiseren en met mij te delen. Hiertoe maak ik met u een afspraak in 2022.

Opzet besturing en opzet intern toezicht

Ik signaleer dat zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen te weinig aandacht besteedt aan het naleven van de wet. Zo constateer ik dat in het jaarverslag geen verslag van de RvC is opgenomen. Daarmee voldoet Huis & Hof niet aan artikel 36 lid 3 van de Woningwet. In dit artikel staan diverse verwijzingen waar de Raad van Commissarissen verantwoording over aflegt. Door actief en transparant verantwoording af te leggen maakt u voor derden zichtbaar hoe u invulling geeft aan uw rol. Na weging heb ik vooralsnog besloten om u hiervoor geen interventie op te leggen.

Ik verwacht van u dat het jaarverslag in 2021 ten minste voldoet aan de eisen die zijn belegd in de Woningwet. U gaf op 19 november 2021 aan dat u zich niet bewust was van deze verplichting. Aan de wil van beide gremia ligt het niet maar dit is niet voldoende. Ik toon begrip voor uw situatie maar wijs u expliciet op uw plicht om aan de wettelijke eisen voor een toegelaten instelling te voldoen. Ik verzoek u en de RvC om adequate maatregelen te nemen zodat u voortaan handelt in lijn met de geldende wet- en regelgeving. Ik bespreek met u de voortgang hiervan in 2022.

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 met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR TOEZICHT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[Redacted signature]