



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1640
Woningbouwvereniging Hoek van Holland
t.a.v. het bestuur
Planciushof 75
3151 GC HOEK VAN HOLLAND

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[Redacted]

Datum 14 februari 2022
Betreft Toezichtbrief 2022

Ons kenmerk
H562280

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 kunt 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 2022

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020 en jaarverslag 2020;
- dPi gegevens 2021 en meerjarenbegroting 2022-2026;
- Management letter d.d. 23 december 2021;
- Accountantsverslag d.d. 9 juni 2021;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 6 december 2018, en bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoeksresultaten WSW en de brief van het WSW van 12 juli 2021;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, met uitzondering van het onderdeel sturing en beheersing organisatie. Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico (midden) op dit onderdeel uit het beoordelingskader. Het gaat hierbij om het onderwerp voorspelbaarheid en kwaliteit van data. In dit kader maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

- Ik verzoek u om te bezien welke aanvullende maatregelen u kunt treffen om de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data te verbeteren en mij hierover uiterlijk 1 juli 2022 te informeren.

Verder verzoek ik u om mij het nieuwe visitatierapport toe te sturen zodra dit is afgerond.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Monitoring eerdere toezichtafspraken

In mijn toezichtbrief van 19 februari 2021 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- Bij mijn beoordeling heb ik geconstateerd dat de ICR van de DAEB tak op basis van de door u ingediende dPi 2020 in de jaren 2022 en 2023 niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoet. De door u genoemde oorzaak (incidentele piek in het onderhoud) van de overschrijding van de ICR van de DAEB tak in 2022 en 2023 is plausibel maar ik wijs u er wel op dat u conform het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW in continuïteit aan de financiële ratio's dient te voldoen. Ik verzoek u te bezien welke maatregelen u kunt treffen om dit te realiseren;



Datum
14 februari 2022

Ons kenmerk
H562280

- Ik verzoek u om u op reguliere wijze over de huursomstijging te verantwoorden in de dVi over verslagjaar 2020. Het toezicht vanuit de Aw op dit punt zal verder lopen via de rechtmatigheidsbrief die u uiterlijk 1 december 2021 zult ontvangen;
- Ik verzoek u om blijvende aandacht te hebben voor de kwaliteit van de prognose- en verantwoordingsinformatie die u bij Aw en WSW indient en zal dit punt bij de komende beoordelingen blijven monitoren;
- Ik verzoek u om blijvende aandacht te hebben voor de beheerlasten in de niet DAEB-tak.
- Ik verzoek u het komende jaar (opnieuw) prioriteit te geven aan de bevindingen van de accountant. Verder verzoek ik u mij de managementletter 2021 van de accountant toe te sturen zodra deze definitief is vastgesteld;
- Ik verzoek u mij het nieuwe koersplan dat in 2021 zal worden afgerond toe te sturen;
- Ik verzoek u mij te informeren over de definitieve inrichting van de controlfunctie.

Inzake de eerste bullet: U heeft maatregelen getroffen om de ICR aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te laten voldoen. Ik heb aan de hand van uw dPi 2021 vastgesteld dat de ICR gedurende de gehele prognoseperiode aan de norm voldoet. Ik constateer derhalve dat u op dit punt adequaat heeft bijgestuurd.

Inzake de tweede bullet: Ik heb vastgesteld dat u zich in de dVi over verslagjaar 2020 heeft verantwoord over de huursomstijging. Het toezicht vanuit de Aw op dit punt is gelopen via de rechtmatigheidsbrief waarvan u op 17 januari 2022 de definitieve versie heeft ontvangen.

Inzake de derde en vierde bullet: zie onderstaand in deze brief onder het kopje "Sturing en beheersing organisatie".

Inzake de laatste drie bullets heeft u mij het afgelopen jaar proactief geïnformeerd en ik heb hier geen verdere vragen over.

Sturing en beheersing organisatie

Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data

De voorspelbaarheid en kwaliteit van de data in de dVi en dPi is al enkele jaren een aandachtspunt. Naar aanleiding van mijn vragen hierover bij de beoordeling in 2021 heeft u aangegeven:

"De realisatie blijft al enige jaren achter bij de prognose. En dat is ook in het afgelopen jaar nog het geval. De personele wisselingen en de nog niet volledig bezette afdeling Vastgoed zijn de belangrijkste oorzaak. Naast de realisatie verdient ook de kwaliteit van onze prognoses verbetering. Recent zijn twee nieuwe vaste medewerkers op de afdeling gestart. We verwachten daarom verbetering op dit vlak voor 2021. Dit onderwerp heeft overigens nadrukkelijk de aandacht van het MT en de RvC".

Ik heb er vertrouwen in dat u veel aandacht heeft voor dit onderwerp, maar tegelijkertijd blijkt het lastig om verbetering te realiseren. Ook op basis van uw meest recente dPi en dVi zijn er bevindingen ten aanzien van de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data. Dit betreft onder meer relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom in de dPi en fouten ten aanzien van de verantwoording over de huursomstijging in de dVi. Dit laatste kwam overigens bij relatief veel corporaties voor en vanuit SBR-Wonen zal de toelichting op dit punt worden verduidelijkt.

