



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0420
Bouwvereniging "Huis en Hof"
t.a.v. het bestuur
Postbus 38291
6503 AG Nijmegen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 2 augustus 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum
2 augustus 2022

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
H583077

Conclusie

Op 29 juni heeft het voltallige bestuur van Huis & Hof (H&H) met [REDACTED] en ondergetekende gesproken. Aanleiding voor dit gesprek was de opvolging van de punten uit beoordelingsbrief 2021 en de beoordeling 2022. Ik dank u voor de openheid in het gesprek. In deze brief geef ik beknopt weer wat er is besproken en maak ik daarop aansluitend een aantal afspraken met u.

Het onderzoek geeft 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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik met u een tweetal toezichtafspraken.

Toezichtafspraken

Ik maak de volgende afspraken met u:

- Het bestuur informeert de Aw over de uitkomst van de ledenvergadering (ALV), gepland voor oktober 2022, waarin wordt besloten of H&H zelfstandig voortbestaat of dat een fusiepartner wordt gezocht.
- Het bestuur en de Aw spreken op basis van het te nemen besluit door de ALV verder over de toezichtsrelatie.

Voorgaande beoordeling

Op basis van de beoordeling 2021 staat H&H niet langer onder verscherpt toezicht. Destijds is afgesproken om in de loop van 2022 wederom te spreken over de volgende onderwerpen;

- Zelfstandig voortbestaan van Huis & Hof en de ontwikkeling en besluitvorming hierin.
- Stappen gezet naar aanleiding van de verbeterpunten in het visitatierapport.
- Monitoring van de risicoanalyse.

Bedrijfsmodel en financiën in samenhang met governance

H&H is geen deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het gezamenlijk beoordelingskader is het onderdeel bedrijfsmodel belegd bij het WSW. Omdat u geen WSW-deelnemer bent wordt dit onderdeel, in afwijking van het gezamenlijk beoordelingskader, door de Aw beoordeeld.

Wij spraken over de positie van H&H in het stelsel als kleine corporatie zonder werkorganisatie. U richt zich op het in stand houden van het bezit. U bent zich bewust van de uitdagingen die hier liggen. De transitie van incidenteel naar planmatig onderhoud is gemaakt. U werkt tegelijkertijd aan de verduurzamingsopgave.

Door de geringe omvang heeft H&H weinig mogelijkheden tot bijsturen als bestuur. Dit leidt ertoe dat u duidelijke keuzes moet maken *wat* en *wanneer* wordt uitgevoerd. Niet alles kan direct gerealiseerd worden. H&H heeft geen externe financiering en hier is voornamelijk geen noodzaak toe. Dit maakt dat de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader niet relevant zijn. Doordat u geen WSW-deelnemer bent kunt u geen geborgde leningen aantrekken en moet u op andere wijze financiële stromen aanboren.

H&H heeft actief gestuurd op het versnellen van het onderhoud. U heeft hiertoe een subsidie aangetrokken. Dit betekent concreet dat u het onderhoud naar voren heeft kunnen halen. U stuurt hierbij ook op kostenbeheersing door productie en installatie van elkaar te scheiden. Ik maak u hiervoor een compliment.

De kwetsbare situatie van H&H heeft geleid tot een verkennend onderzoek onder zittende huurders of H&H méér kan zijn dan een huisvester. Er lijkt een zekere terughoudendheid dan wel twijfel te bestaan onder huurders om een *community* te vormen. In ons gesprek heeft u aangegeven dat u zich als voltallig bestuur beraadt - in samenspraak met uw raad - op een reactie passend bij de uitkomst van dit draagvlakonderzoek. U geeft hier de komende periode invulling aan. De uitkomst legt u terug op de ledenvergadering van oktober 2022. Ik heb met u afgesproken dat u mij hierover actief informeert.

H&H beschikt niet beschikt over een werkapparaat. Hierdoor zijn veel werkzaamheden uitbesteed aan derden. Uitbesteden van werkzaamheden ontslaat H&H niet van de verantwoordelijkheid voor het correct en tijdig uitvoeren van die werkzaamheid. Ik verzoek u om blijvend alert te zijn op de tijdige en correcte aanlevering van informatie en zo nodig uw proces aan te scherpen.

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,

INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 augustus 2022

Ons Kenmerk
H583077

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

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.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
2 augustus 2022

Ons Kenmerk
H583077

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.

Gebruikte informatie

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

- dVi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- gesprek met RvB d.d. 29 juni 2022