



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0732
Stichting HW Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 1502
3260 BA Oud-Beijerland

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

Datum 12 september 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
12 september 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
H612098

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Ontwikkelingen

Tijdens ons overleg op 31 augustus 2022 hebben we gesproken over de volkshuisvestelijke opgave in de Hoeksche Waard en de huidige ontwikkelingen binnen HW Wonen en extern. Externe ontwikkelingen die van belang zijn, zijn onder andere de Nationale Prestatieafspraken, waaronder het afschaffen van de verhuurderheffing en het aanscherpen van ambities op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid, de actualisatie van het gemeentelijk beleid op basis van het nieuwe coalitieakkoord van de gemeente Hoeksche Waard en de gefuseerde huurders belangen organisatie.

Relevante interne ontwikkelingen zijn de nieuwe besturingsfilosofie, de implementatie van een nieuw ERP systeem, meer focus op procesmatig en resultaatgericht werken, met behoud van een aantal elementen van de familiale cultuur ('warme zakelijkheid'). Ook cybersecurity, de verdere ontwikkeling van het '3-lines' model en wisselingen in uw raad van commissarissen zijn belangrijke interne ontwikkelingen. Met het opvolgen van de aanbevelingen van de accountant, onder meer op het gebied van cybersecurity en de vastlegging van data, wordt de interne beheersing verder verbeterd. We hebben ook stil gestaan bij de plannen voor het liquideren van de Hoeksche Waard BV, waarvoor op een later moment contact wordt opgenomen met de Aw. Hetzelfde geldt voor een aantal grondposities in uw bezit.

Momenteel bent u bezig met de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan. Via de werkvorm 'Expedities' worden medewerkers uitgenodigd om in gesprek te gaan met stakeholders en relevante input op te halen voor het ondernemingsplan. De strategische doelstellingen in het plan worden geconcretiseerd in meetbare en haalbare activiteiten. HW Wonen scherpt hierbij haar beleidsambities aan, met inachtneming van de financiële kaders. Het ondernemingsplan is beoogd om eind 2022 gereed te zijn. Tegen die tijd ontvang ik graag een exemplaar.

Uit de huidige meerjarenbegroting 2022-2026 blijkt dat de financiële ratio's van HW Wonen gedurende de prognoseperiode tot 2026, aan de gestelde normen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW blijven voldoen. Het huidige investeringsprogramma is goed te dragen.

De meest recente ontwikkelingen, als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken, zijn logischerwijs nog niet mee genomen in de huidige meerjarenbegroting. Een doorrekening van de effecten komt tot uiting in de eerstvolgende meerjarenbegroting 2023-2027 (dPi2022). U verwacht op grond van eerste scenario analyses uw bijstelling van gemaakte volkshuisvestelijke keuzes financieel goed te kunnen dragen.

Voor het uitvoeren van de uitgezette koers, de executiekracht, is niet alleen de financiële polsstok en de organisatie van HW Wonen van belang. Onder andere omgevingscondities zoals bouwlocaties, ambtelijke capaciteit en personeelstekorten kunnen beperkend zijn bij het volkshuisvestelijk presteren van HW Wonen.

In dat kader is het van belang om de volkshuisvestelijke prestaties ten opzichte van de eigen prognoses en de gemaakte prestatieafspraken te evalueren en openbaar te verantwoorden. Inzicht in de realisaties ten opzichte van de eigen prognoses en ten opzichte van de gemaakte prestatieafspraken helpen in het maatschappelijk debat rondom het volkshuisvestelijk presteren van HW Wonen en alle andere betrokken partijen. U geeft aan hiermee actief aan de slag te zijn, onder meer via een uitbreiding van het volkshuisvestelijk jaarverslag op dit punt.

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/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 september 2022

Ons Kenmerk
H612098

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
12 september 2022

Ons Kenmerk
H612098

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
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek 31 augustus 2022