



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0764
Habeko Wonen
t.a.v. het bestuur
Dorpstraat 50
2391 BJ Hazerswoude

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[Redacted]

Datum 11 oktober 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Ons kenmerk
H585579**

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). 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.

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven 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.

Habeko is constructief aan de slag gegaan met diverse verbeterpunten. Deze zijn onder andere ingegeven door de beoordelingen van de accountant, het WSW en de Aw (zie mondelinge evaluatiegesprek d.d. 8 juni 2021 en toezichtbrief d.d. 20 augustus 2021). De verdere continuering van deze verbeteringen is belangrijk en verdient van Habeko de verdere aandacht. Daarnaast moet – zoals ook is besproken tijdens ons gesprek op 14 juni 2022 – meer focus worden gehouden op de realisatie van de portefeuillestrategie, het transitieplan en de verdere professionalisering van Habeko.

Toezichtafspraken:

- In het tweede kwartaal 2023 maken wij een afspraak met u waarin we de voortgang op de in deze brief genoemde aandachtspunten zullen bespreken.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 20 augustus 2021 zijn de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- 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.

U heeft mij toereikend geïnformeerd over dit punt en ik heb hier geen verdere vragen over.

Organisatie en interne beheersing

Personele wisselingen hebben invloed gehad op zowel de executieve- als de realisatiekracht van Habeko. We vragen uw aandacht voor de verdere realisatie van de portefeuille strategie en het transitieplan. Dit betekent dat we de organisatie vragen focus te houden op nieuwbouw en verduurzaming, in combinatie met de aandacht voor de hierbij passende financieringsstrategie. Ook vragen wij Habeko na te (blijven) denken over de verdere professionalisering van de organisatie als het gaat om bijvoorbeeld cultuurontwikkeling, personele inzet en strategische personeelsplanning.

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,

████████████████████

Bijlage: 1

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.

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.

Gebruikte informatie

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

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Management letter 2021 en accountantsverslag 2021
- Uitkomst visitatie, rapport van 3 mei 2022 (concept)
- Onderzoeksresultaten WSW, eventueel verwijzen naar een brieven van WSW.
- Voorgaande oordelen Aw