



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0425
Woningstichting Haag Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 250
2501 CG 's-Gravenhage

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

Datum 13 oktober 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon
[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum
13 oktober 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
H580285

Conclusie

Via mijn brief van 11 november 2021 heb ik u mijn oordeel gegeven over de governance van Haag Wonen. Dit naar aanleiding van de governance inspectie op 3 november 2021. Mijn onderzoek in 2022 geeft geen aanleiding om dit oordeel over de governance (laag risico) te wijzigen.

Haag Wonen voldeed de afgelopen twee jaren niet aan de ICR norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. In mijn toezichtbrief van 27 juli 2021 heb ik u gevraagd om uw beleid zodanig bij te stellen dat de ICR structureel aan de norm zal voldoen. U heeft hier op een goede wijze opvolging aan gegeven aangezien de ICR op basis van uw dPi2021 weer structureel aan de norm voldoet.

Ook de zeer recentelijk uitgevoerde visitatie (rapport d.d. 22 augustus 2022) heeft goede resultaten opgeleverd. De visitatiecommissie constateert onder meer het volgende: *"De visitatiecommissie heeft een groot aantal positieve ontwikkelingen bij Haag Wonen gezien. De belangrijkste zijn de ingezette cultuurverandering die gericht is op meer naar buiten georiënteerd zijn en daarbij behorend de ambitie om 'partner in de stad' te zijn".* De visitatiecommissie heeft ook een aantal aanbevelingen voor Haag Wonen, zie verderop in deze brief bij het onderdeel "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang".

Met uitzondering van de voorspelbaarheid en kwaliteit data" (risico midden) is er op de overige onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW sprake van een laag risico. Zie voor de bevindingen ten aanzien van de voorspelbaarheid en kwaliteit van de data verderop in deze brief bij het onderdeel " Sturing en beheersing - Governance signalen". In dit kader maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

- Ik verzoek u om mijn bevindingen ten aanzien van de kwaliteit van de data in de dPi en dVi te analyseren en mee te nemen bij de verdere verbetering van de kwaliteit van de data.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 11 november 2021 naar aanleiding van de governance inspectie op 3 november 2021 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- De RvC zal komend jaar in samenspraak met het bestuur de visie op toezicht actualiseren. Ik verzoek u mij de herziene visie op toezicht toe te sturen;
- In de RvC vergadering van 23 juni 2021 is gesproken over het programma 'Grip op onderhoud'. In het verslag van deze vergadering uit de RvC haar zorgen over mogelijke weglek van maatschappelijk vermogen (meer uitgegeven aan onderhoud doordat de regie bij de aannemer lag). Bij de governance inspectie op 3 november heeft de Aw gevraagd welke risico's Haag Wonen hier heeft gelopen. Het bestuur gaf aan dat hier nog een nadere analyse op uitgevoerd zal worden. Ik verzoek u mij de uitkomsten van deze analyse toe te sturen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 oktober 2022

Ons Kenmerk
H580285

In mijn toezichtbrief van 27 juli 2021 waren verder de onderstaande toezichtafspraken opgenomen:

- Haag Wonen zal dit jaar voor het tweede jaar op rij niet aan de ICR norm voldoen. Ik verzoek u om uw beleid zodanig bij te stellen dat de ICR structureel aan de norm voldoet;
- Ik verzoek u mij het komende jaar te informeren over de voortgang en resultaten van het programma 'Grip op onderhoud'.

Via uw e-mail van 23 juni 2022 heeft u mij toereikend geïnformeerd over de voortgang op deze punten en ik heb hier op dit moment geen verdere vragen over. Zie onder het kopje 'Financiële continuïteit' in deze brief voor het actuele beeld ten aanzien van het voldoen aan de ICR norm.

Financiële continuïteit

Haag Wonen voldeed de afgelopen twee jaren niet aan de ICR norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. In mijn toezichtbrief van 27 juli 2021 heb ik u gevraagd om uw beleid zodanig bij te stellen dat de ICR structureel aan de norm zal voldoen. U heeft hier op een goede wijze opvolging aan gegeven aangezien de ICR op basis van uw dPi2021 weer structureel aan de norm voldoet. Kanttekening daarbij is wel dat de ICR de komende jaren dicht bij de norm blijft liggen. In de brief van het WSW van 22 juli 2022 is hierover opgenomen:

"De recente gewijzigde economische omstandigheden zorgen voor onzekerheid. Ondanks de afschaffing van de verhuurdersheffing zal een stijging van de operationele uitgaven en hogere rentelasten een extra drukkend effect hebben op de toekomstige kasstromen. Wij vragen u indien nodig maatregelen te nemen, zodat Haag Wonen structureel aan de ICR-norm blijft voldoen".

Ik onderschrijf deze boodschap vanuit het WSW en ik verzoek u om hier de komende jaren aandacht voor te hebben. In dit verband wil ik ook wijzen op de extra inzet van corporaties voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, voortvloeiend uit voorgenomen kabinetsbeleid. Ik ga ervan uit dat u de effecten hiervan in beeld heeft en deze in de meerjarenbegroting 2023 en verder expliciet zult meenemen. Zie in dit kader ook het bericht dat de Aw op 9 september 2022 op de website heeft geplaatst: [Aandachtspunten meerjarenbegroting en dPi 2022 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#).

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

De zeer recentelijk uitgevoerde visitatie (rapport d.d. 22 augustus 2022) heeft goede resultaten opgeleverd. Tegelijkertijd heeft de visitatiecommissie ook een aantal aanbevelingen. Dit betreft onder meer de volgende punten:

- Haag Wonen onderneemt veel initiatieven op een breed spectrum aan opgaven. Hierdoor is het echter ook lastig vast te stellen waar men de prioriteit wil leggen en welke keuzes zijn gemaakt daarbij. Draag daarom de dilemma's waar je voor staat door noodzakelijke strategische keuzes, beperkte middelen en omvangrijke opgaven duidelijker uit. Geef bijvoorbeeld duidelijk aan dat je niet alles kunt doen. Door dit verwachtingenmanagement is het makkelijker te duiden waar Haag Wonen voor is en waarvoor niet.
- Werk het thema 'Partner in de stad' duidelijker uit zodat de integraliteit en samenwerking met andere organisaties, waaronder zorg- en welzijnspartijen makkelijker kan worden bereikt; Het helpt bovendien ook de interne organisatie bij Haag Wonen bij het maken van keuzen;
- Zet in op een intensievere samenwerking met de andere Haagse corporaties om van daaruit (nog) meer meerwaarde te creëren voor de doelgroep. Het gezamenlijk verbeteren van de woningvoorraad in wijken waar meerdere woningcorporaties actief zijn zou daar een voorbeeld kunnen zijn;
- Geef aan op welke wijze de 'vrijgekomen' middelen door het afschaffen van de verhuurdersheffing worden ingezet. Wat betekent deze ruimte voor de belanghebbenden?

Daarnaast is in het visitatierapport aangegeven dat de huurders-vertegenwoordiging van mening is dat zij beter betrokken kan worden door Haag Wonen door documenten tijdiger toe te sturen en de documenten te voorzien van een samenvattende paragraaf met de belangrijkste overwegingen. Ik verzoek u om aandacht te besteden aan de aanbevelingen en aandachtspunten in het visitatierapport.

Sturing en beheersing - Governance signalen

Op basis van uw opgave in de dPi in de afgelopen jaren heb ik vastgesteld dat er sprake is van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan wij ons oordeel vaststellen minder betrouwbaar zijn. Verder moest de dVi 2021 opnieuw worden aangeleverd vanwege fouten in het kasstroomoverzicht. Het kasstroomoverzicht voor heel Haag Wonen was wel juist, maar in de achterliggende Daeb en Niet-Daeb specificaties waren verschuivingen opgetreden. Ik verzoek u beide bevindingen te analyseren en mee te nemen bij de verdere verbetering van de kwaliteit van de data.

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 oktober 2022

Ons Kenmerk
H580285

Met vriendelijke groet,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 oktober 2022

Ons Kenmerk
H580285

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
13 oktober 2022

Ons Kenmerk
H580285

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
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Accountantsverslag 2021