



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Lnr 0036
Dynhus
t.a.v. het bestuur
Eigen Haard 3
8561 EX Balk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Datum 8 December 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Ons kenmerk
H610323

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.

Daarnaast hebben wij op 19 oktober 2022 een prettig gesprek gehad. Bij dit gesprek waren vanuit Dynhus aanwezig, [Redacted]

[Redacted]. Namens de Aw namen aan dit gesprek deel, [Redacted].

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 met uitzondering van het onderdeel Governance - kwaliteit bestuur. Aan dit onderdeel ken ik de risicoscore midden toe. Onder het betreffende onderdeel in de brief licht ik deze score nader toe. Ik leg u geen interventies op, maar ik wil u wel een punt ter overweging meegeven. Daarnaast maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- De Aw wil op de hoogte gehouden worden over de ontwikkelingen rond het bestuur van Dynhus.
- De Aw wil tijdens het onderzoek 2023 aandacht aan het onderdeel Governance – gedrag en cultuur schenken om zo beter zicht op dit onderdeel binnen de organisatie van Dynhus te krijgen.
- De Aw wil op kwartaalbasis geïnformeerd blijven over de ontwikkelingen bij Dynhus op het onderdeel Organisatie en interne beheersing – risicomanagement.
- De Aw ontvangt graag voor 1 februari 2023 de beheersingsmaatregelen betreffende de door Dynhus geconstateerde risico's in de 'risicoanalyse zorgvastgoed januari 2022'.

De Aw geeft u het volgende punt ter overweging mee:

- De Aw geeft Dynhus ter overweging mee om extra aandacht te schenken aan de kwaliteit van de data en deze waar mogelijk te verbeteren. Een belangrijk moment om dit te toetsen is de dVi 2022.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 23 juli 2021 naar aanleiding van het basis onderzoek en de governance inspectie van 8 april 2021 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- Het nieuwe SVB vormt samen met de nieuwe investeringsstrategie (doorvertaling SVB per complex) een belangrijke pijler voor de meerjarenprognoses en de aanstaande begroting 2022. De Aw verzoekt u uiterlijk voor 1 oktober 2021 haar het nieuwe SVB en de bijbehorende investeringsstrategie toe te sturen.
- Ik verzoek u om de wijze waarop de rol van onafhankelijk controller wordt ingevuld in combinatie met de invulling van de financiële afdeling te toetsen op de onderdelen kwantiteit en bestendigheid en de uitkomst hiervan met de Aw te delen voor 1 oktober 2021.
- Dynhus heeft uiterlijk 1 oktober 2021 haar management control framework (inclusief een meerjarenplanning van uit te voeren acties) geactualiseerd en stuurt dit de Aw toe.
- Eén van de pijlers van een volwassen control-omgeving is het IC-plan 2021. De Aw wenst dit IC-plan van Dynhus voor 1 oktober 2021 te ontvangen.

Op 30 september 2021 heeft u mij per mail diverse documenten, waaronder het nieuwe SVB en een toelichting op de rol van de onafhankelijk controller doen toekomen. Hiermee is voldaan aan de gemaakte toezichtafspraken in de toezichtbrief 2021 d.d. 23 juli 2021.

Financiële continuïteit

In 2021 is de ICR door een hogere VPB-afracht voor Dynhus onverwacht negatief geworden. Daarover hebben wij uitvoerig contact gehad. U geeft aan dat de hogere afdracht nog voortkomt uit de fiscale afhandeling van de fusie. De komende jaren verwacht Dynhus de hiervoor geldende normen ruimschoots te halen. Ik beoordeel uw antwoord voor dit moment als afdoende en het risico daarmee als laag.

Governance – Besturing – Kwaliteit Bestuur

De bestuurder is gestart met de fusie tussen Lyaemer Wonen en Zuid West Friesland. Waarbij de Aw al eerder heeft geconstateerd dat de daadwerkelijke implementatie van de fusie veel tijd in beslag heeft genomen. Gaandeweg heeft de Aw gemerkt dat de sturing en leiding, benodigd voor de verdere doorontwikkeling van de corporatie ontbreekt. Dat resulteert voor de Aw in het risico midden. De Aw is geïnformeerd over het lopende gesprek tussen bestuur en RvC en wil graag op de hoogte worden gehouden over de verdere ontwikkelingen rond het bestuur van Dynhus.

Governance – kwaliteit intern toezicht

In het afgelopen jaar is er duidelijk voortgang geboekt met name daar waar het de professionalisering van de RvC betreft. Er is een zichtbare verbetering van de kwaliteit van het intern toezicht op de punten: deskundigheid en diversiteit. De leden van de RvC hebben een kritisch constructieve houding ten aanzien van elkaar en het bestuur en vormen voldoende tegenkracht richting de bestuurder. De RvC vult de toezicht- en werkgeversrol serieus in.

Governance – gedrag en cultuur

In het herijkt beoordelingskader Aw/WSW wordt bij het onderdeel gedrag en cultuur gekeken naar de niet-tastbare gedragsbeïnvloedende factoren (soft controls) die van belang zijn voor een goede governance. Gedrag en cultuur zijn essentieel voor de werking van de governance.

De Aw merkt op dat zij een beperkt zicht heeft op het daadwerkelijke gesprek over soft controls binnen de organisatie en binnen de RvC van Dynhus. Daarnaast is Dynhus een nieuwe organisatie, ontstaan uit een fusie van twee corporaties met ieder een eigen cultuur. De Aw ziet voor het oordeel 2022 geen reden voor het toekennen van een verhoogde risicoscore voor het onderdeel Governance – Gedrag en Cultuur. Wel wil de Aw tijdens het onderzoek 2023 hier aandacht aan schenken, om zo te komen tot een volledige afweging van de mogelijke risico's op dit nieuwe onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Governance – Organisatie en interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Dynhus heeft een flinke ambitie als het gaat om het bouwen van nieuwe woningen. Daarbij heeft ook zij last van de recente ontwikkelingen, zoals onder meer de stijgende bouwkosten, waardoor er minder gerealiseerd is dan verwacht. De versnelling van nieuwbouw heeft ook minder plaatsgevonden dan beoogd door het ontbreken van voldoende geschikte grondposities. Daarover is de corporatie in contact met de gemeente. Tijdens ons gesprek hebben we hierover op een prettige manier van gedachten gewisseld, waarbij de Aw heeft aangegeven dat het belangrijk is om vooral realistisch te begroten. Dat is in het belang van, zowel de organisatie en haar (potentiële) huurders, als haar stakeholders.

Governance – Organisatie en interne beheersing – risicomanagement

Sinds het vorige onderzoek heeft Dynhus een ontwikkeling doorgemaakt. Er is nieuw personeel geworven, waaronder een nieuwe [REDACTED] en een [REDACTED], die in februari 2023 begint. Tezamen met de versterking van de RvC op dit vlak, levert dit bij de Aw de verwachting op dat Dynhus de benodigde sturing en beheersing – financieel nog beter inricht. De Aw blijft hierover graag op kwartaalbasis geïnformeerd.

Als onderdeel van het risicomanagement heeft Dynhus in januari 2022 een risico-analyse van het zorgvastgoed gemaakt, die gedeeld is met de Aw. Daarin worden meerdere risico's benoemd. De Aw is benieuwd naar de plannen van Dynhus om deze risico's te mitigeren en ontvangt graag voor 1 februari 2023 de beheersingsmaatregelen betreffende de eerder geconstateerde risico's.

Sturing en beheersing - Governance signalen

De voorspelbaarheid en stabiliteit van de financiële resultaten is essentieel voor een juiste planning en de betrouwbaarheid van het oordeel van Aw en WSW. Bij Dynhus is dit nog niet helemaal in orde. De gerealiseerde VPB-last wijkt regelmatig significant af van de prognose. Naar het zich laat aanzien ook weer voor 2022. Dit brengt Dynhus niet financieel in de problemen, maar mede gelet op de ambities, vraag ik u dringend extra aandacht te schenken aan de kwaliteit van de data en deze waar mogelijk te verbeteren. Een belangrijk moment om dit te toetsen is de dVi 2022.

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.

Mocht u vragen hebben 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 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022
- Strategisch Voorraad Beleid versie mei 2021
- Strategisch Plan versie augustus 2021
- Management letter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Uitkomst visitatie, rapport van 7 september 2021 en de bestuurlijk reactie
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Beantwoording vragen d.d. 5 september 2022
- Gesprek met bestuur en delegatie RvC op 19 oktober 2022

