



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0992  
Woningstichting Helpt Elkander  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 48  
5670 AA Nuenen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

Datum 15 december 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Datum**  
15 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H614522

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

Naar aanleiding van de vorige toezichtbrief van 20 januari 2022 constateerde de Aw een verhoogd risico (midden) in het bedrijfsmodel vanwege het ontbreken van een actueel portefeuilleplan. U heeft de Aw op 12 december jl. het op 28 november 2022 door de RvC goedgekeurde portefeuilleplan toegestuurd en een risicoanalyse BOG/MOG/ZOG. Deze documenten heb ik in deze toezichtbrief nog niet mee kunnen nemen en ik zal hier in het eerste kwartaal van volgend jaar nader onderzoek naar doen in samenhang met het risicogebied - organisatie en beheersing - volkshuisvestelijk belang. Het onderzoek geeft voor de risicogebieden financiële continuïteit en governance - organisatie en beheersing - volkshuisvestelijk belang (vooralsnog) een verhoogd risico.

Ik maak in dit kader de volgende toezichtafspraken met u:

- In Q1 2023 maak ik graag kennis met ■■■■■■■■■■ van uw RvC en voer ik een voorgangs- en kennismakingsgesprek met u en ■■■■■■■■■■ over de volkshuisvestelijke opgave, de portefeuille strategie, de (meerjaren)begroting en toegestuurde risicoanalyse BOG/MOG/ZOG;
- In juni 2023 voer ik graag een toezichtgesprek met uw RvC.

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle overige in dit toezichtonderzoek onderzochte onderdelen van het beoordelingskader.

### Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2021 van 20 januari 2022 signaleerde de Aw een verhoogd risico (midden) op de onderdelen bedrijfsmodel en sturing en beheersing organisatie - risicomanagement. De Aw heeft twee toezichtafspraken met u gemaakt. Wij hebben u gevraagd de Aw te informeren over het nieuwe portefeuilleplan en een interne fraude- risicoanalyse te maken en te delen met de Aw. De frauderisicoanalyse heb ik per mail van 28 juni 2022 ontvangen. Dit punt is hiermee afgerond. In voornoemde mail heeft u ook aangegeven dat het niet gelukt is een nieuwe portefeuillestrategie op te stellen vanwege bestuurswisseling en de invoering van een nieuw primair systeem. Tevens geeft u aan dat de neerwaarts bijgestelde duurzaamheidsambitie niet meer passend is vanwege de fors oplopende energietarieven. U geeft aan eind 2022 tot een passende

portefeuillestrategie te kunnen komen. De portefeuillestrategie is op 28 november 2022 door uw RvC vastgesteld. De Aw heeft de portefeuillestrategie op 12 december per mail ontvangen.

### **Financiële continuïteit**

In het toezichtgesprek van 21 november 2022 heb ik met u gesproken over het (wisselende) gevoerde financiële beleid, de kwaliteit en de kwetsbaarheid van de financiële functie en de relatief beperkte financiële mogelijkheden van Helpt Elkander. In dat kader heb ik o.a. met u gesproken over het belang van een goede financiële sturing en een duidelijke verbinding tussen de begroting en de inhoud van de tertiaalrapportages. U heeft aangegeven maatregelen te hebben genomen om de financiële functie te verbeteren onder meer door het versterken van de controlfunctie en inhuur van externe expertise. De economische vooruitzichten zijn evenwel niet positief. De rente is volatiel. Er zijn landelijke prestatieafspraken gemaakt onder andere over afschaffing van de verhuurderheffing maar ook over verduurzaming, nieuwbouw, betaalbaarheid en een (mogelijk) sterk gewijzigd huurbeleid. Ik heb u gevraagd om in het kader van de begroting diverse scenario's door te rekenen met betrekking tot de financiële spankracht van Helpt Elkander. U heeft in het kader van hoor- en wederhoor naar aanleiding van deze toezichtbrief aangegeven dat dat u de scenario's reeds heeft uitgevoerd en beschikbaar zijn als bijlage bij de begroting van 2023 die op 28 november jl. is vastgesteld door uw RvC. Ik zal hier in het eerste kwartaal van 2023 in het kader van de beoordeling van de dPi nader onderzoek naar doen. Vooralsnog signaleer ik op basis van uw verantwoordingsinformatie over 2022 voor het risicogebied financiële continuïteit een verhoogd risico (midden) voor uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
15 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H614522

### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

In het toezicht- en kennismakingsgesprek heb ik met u gesproken over het gewijzigde beoordelingskader van de Aw op het terrein van de governance, uw ervaringen in het eerste jaar bij Helpt Elkander, de lokale volkshuisvestelijke opgave en de interne organisatie van de corporatie. De volkshuisvestelijke opgave in Nuenen staat voor u voorop. Helpt Elkander gaat voor wat Nuenen volkshuisvestelijk nodig heeft. Als dat allemaal niet lukt, kijkt u in de regionale samenwerking naar andere scenario's. U heeft recent een nieuwe [REDACTED] [REDACTED] aangetrokken en zoals aangegeven de financiële functie versterkt. Het is u opgevallen dat het complexbeleid door wisselingen in het bestuur niet altijd even goed uitlegbaar was. U heeft dit beleid aangepast. Helpt Elkander zet de middelen in op de complexen die u wilt behouden. Verder kiest u ervoor de huren waar dat kan inkomensafhankelijk te verhogen boven de aftoppingsgrenzen. U heeft hierover overeenstemming bereikt met uw huurdersvereniging. Daarnaast bent u bezig met een visie op maatschappelijk- en zorgvastgoed. Ik heb op 12 december 2022 van u een risicoanalyse BOG/MOG/ZOG ontvangen. Deze bespreek ik graag in Q1 met u. Onderdeel van de nieuwe werkwijze volgens het gewijzigde beoordelingskader is het periodiek contact houden met het intern toezicht. Ik maak daarom in Q1 graag tevens kennis met [REDACTED] van uw RvC. In juni 2023 voer ik zoals afgesproken in ons gesprek van 21 november 2022 graag een toezichtgesprek met uw RvC.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

In het onlangs met u gevoerde toezichtgesprek heb ik vooral met u stil gestaan bij de volkshuisvestelijke opgave waar Helpt Elkander voor staat. De prioriteit ligt volgens u op nieuwbouw. In uw mail van 28 juni 2022 geeft u aan dat u de portefeuillestrategie mede uitstelt omdat de neerwaarts bijgestelde duurzaamheidsambitie niet meer passend zou zijn vanwege de fors oplopende energietarieven. In ons toezichtgesprek geeft u aan dat Helpt Elkander wat betreft verduurzamen allereerst inzet op het isoleren van de schil. Op 12 december 2022 heeft de Aw per mail het op 28 november 2022 door de RvC vastgestelde portefeuilleplan toegestuurd. Met het WSW voert u nog het gesprek over het benodigde borgingsplafond voor de jaren 2023 en 2024. In Q1 van 2023 voer ik

graag met u en [REDACTED] van de RvC het gesprek over de mate waarin het nieuwe portefeuilleplan een antwoord geeft op uw ambities rond verduurzaming en de oplopende energietarieven voor uw huurders. Wat betreft uw nieuwbouwplannen geeft u aan niet alles zelf te doen, maar kiest u voor de regierol en maakt gebruik van de 'know how' van projectontwikkelaars. Om de nieuwbouwopgave mogelijk te maken, vraagt u de gemeente hierin haar rol te pakken o.a. rond bestemmingsplannen en door hiervoor de benodigde grond te leveren. Ik constateer gelet op het voorgaande dat u de volkshuisvestelijke uitdaging van uw corporatie goed in beeld heeft. Het portefeuilleplan is recent vastgesteld en u heeft aangegeven dat de meerjarenbegroting eveneens is vastgesteld. Zoals aangegeven zal ik e.e.a. in Q1 nader beoordelen. Er bestaat evenwel nog geen duidelijkheid over het benodigde borgingsplafond om uw doelstellingen te kunnen realiseren. Uit uw verantwoordingsinformatie (dpi en dvi) over de afgelopen 3 jaar leid ik af dat Helpt Elkander in de realisatie van nieuwbouwwoningen achterblijft. U geeft aan dat dit is terug te voeren op diverse bestuurswisselingen. Laat onverlet dat Helpt Elkander voor een forse volkshuisvestelijke opgave staat. Aw en WSW hebben op 9 september jl. een nieuwsbericht uitgedaan waarin wij constateren dat de afwijking tussen begroting en realisatie bij veel corporaties erg groot is. De Aw zal hier de komende jaren meer aandacht voor hebben in het toezicht. Voor de eerste jaren van de prognoseperiode is het uitgangspunt dat de daarin opgenomen (des)investeringen een bepaalde mate van zekerheid kennen en te herleiden zijn naar individuele projecten. Voor de latere jaren is de begroting op basis van het portefeuilleplan daarom kaderstellend en hoeven de gegevens niet volledig herleidbaar te zijn naar individuele projecten. In het kader van de beoordeling van de (meerjaren)begroting 2023 zal ik in Q1 aandacht schenken aan de relatie tussen prestatieafspraken en de begroting. Daarbij gaat het niet alleen om de afspraken rond beschikbaarheid, maar ook om afspraken over betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. In het licht van het wettelijk kader en de Nationale prestatieafspraken wil de Aw in de begroting een toelichting zien op de mate waarin de corporatie recent gemaakte prestatieafspraken heeft vertaald in de meerjarenbegroting. Ik zal op het risicogebied Governance - Organisatie en Interne beheersing - Volkshuisvestelijk belang in Q1 een nader onderzoek uitvoeren en signaleer op dit risicogebied (vooralsnog) een verhoogd risico (midden).

#### **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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
15 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H614522

## 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**  
15 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H614522

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
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Managementletter 2021
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Berichten lokale media