



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0817

Woningbouwvereniging "Heerjansdam"  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 55  
2995 ZJ HEERJANSDAM

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

Datum 22 december 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

Datum  
22 december 2022

Ons Kenmerk  
H610983

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.

Verder heeft op 7 november 2022 een (nader) kennismakingsgesprek plaatsgevonden met [REDACTED] van Woningbouwvereniging Heerjansdam (HJD). Namens de Aw waren [REDACTED] aanwezig.

### Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is – vooralsnog – laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder ga ik wel kort in op een aantal onderwerpen die aan bod zijn gekomen tijdens ons gesprek op 7 november 2022 en wat daarbij vanuit het perspectief van de Aw mogelijke aandachtspunten zijn. Gelet op het voorgaande leg ik dan ook geen interventies op, maar maak ik wel de volgende toezichtafspraken met u:

- In het tweede kwartaal van 2023 neem ik contact met u op om een afspraak met [REDACTED] van uw Raad van Commissarissen (RvC) te maken;
- Het ondernemingsplan dient op korte termijn te worden geactualiseerd. Ook de integriteitscode en klokkenluidersregeling behoeven actualisering. U heeft dit genoteerd als nog te ondernemen acties. Ik verzoek u mij in het eerste kwartaal van 2023 per mail terugkoppeling te geven over de (stand van zaken van de) opvolging hiervan;
- Verder verzoek ik u mij per mail te informeren over de uitkomsten van het gesprek met de wethouder over de te realiseren koopwoningen op de door HJD aan de gemeente verkochte grond in Heerjansdam;
- Tot slot verzoek ik u mij uiterlijk in het tweede kwartaal van 2023 te informeren over welke stappen u heeft gezet ten aanzien van het aanscherpen van uw beleid met betrekking tot het oplossen van het tekort aan geschikte woonruimte voor starters.

### Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

HJD is een zogenoemde beheercorporatie met 533 verhuureenheden. Er is sprake van een tweehoofdig bestuur; u heeft beiden een aanstelling van 0,3 fte. U vervult deze rol beiden als nevenfunctie naast uw reguliere baan. Tijdens het gesprek is aan bod gekomen hoe u beiden uw (veeleisende) fulltime werkzaamheden in de financiële sector combineert met uw taken voor HJD en hoe u scherp wordt gehouden door elkaar, uw RvC en de Huurdersraad. Verder is in het gesprek

duidelijk naar voren gekomen dat u zich beiden erg betrokken voelt bij HJD en dat u aangeeft dit ook uit te dragen richting de huurders. Ter overweging wordt wel meegegeven te onderzoeken of het huidige bestuursmodel – mede gelet op de toekomstige opgaven waar HJD zich voor ziet geplaatst – op termijn nog wel het meest geschikt is. Een éénhoofdig bestuur met één bestuurder die zich volledig op HJD en haar huurders kan richten (en die deze taak niet als nevenfunctie verricht) is wellicht minder kwetsbaar/geschikter. Overigens kan ook nog worden geëxploreerd of het bezit niet kan worden ondergebracht bij een corporatie in de omgeving.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

In het kader van het periodiek contact houden met het intern toezicht – zoals thans is neergelegd in het gewijzigde beoordelingskader – maak ik in 2023 graag kennis met [REDACTED] van uw RvC en zal – onder meer – het voorgaande als gespreksonderwerp agenderen. In het tweede kwartaal van 2023 neem ik contact op om deze afspraak in te plannen.

**Datum**  
22 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H610983

Tijdens ons gesprek werd verder duidelijk dat het ondernemingsplan op korte termijn dient te worden geactualiseerd en dat ook de integriteitscode en klokkenluidersregeling actualisering behoeven. U heeft dit genoteerd als nog te ondernemen acties. Ik verzoek u mij in het eerste kwartaal van 2023 per mail terugkoppeling te geven over de (stand van zaken van de) opvolging hiervan.

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

In het gesprek is voorts met u gesproken over de lokale volkshuisvestelijke opgave. U geeft aan dat in Heerjansdam (de enige dorpskern waarin HJD bezit heeft) weinig tot geen ruimte tot in- dan wel uitbreiding is. HJD heeft eind 2020 grond aan de gemeente verkocht om daarop koopwoningen (deels voor starters) te (laten) bouwen. U constateert dat er, ondanks de grote behoefte aan starterswoningen, tot op heden nog geen start is gemaakt met de bouw daarvan. U geeft aan nog in gesprek te gaan met de wethouder om de huidige stand van zaken te na te gaan. Ik verzoek u mij per mail te informeren over de uitkomsten van dit gesprek.

Het tekort aan geschikte woonruimte voor starters merkt u als één van de grootste volkshuisvestelijke uitdagingen in Heerjansdam aan. In het document 'De toekomst van ons bezit' van april 2019, alsook uit ons gesprek komt echter niet duidelijk naar voren op welke wijze HJD voornemens is dit probleem aan te pakken. Ik geef u dan ook mee uw beleid dienaangaande (naar buiten toe) scherper te formuleren en mij uiterlijk in het tweede kwartaal van 2023 per mail te informeren over welke stappen u hierin heeft gezet.

In relatie tot het voorkomen van schulden en armoede wordt in de prestatieafspraken aangegeven dat HJD zich actief inzet op het vroeg acteren op signalen uit het dorp van mogelijke problemen bij huurders of straten. Op basis van de jaarrekening over 2021 – hoewel een momentopname – stel ik vast dat het bedrag openstaande huren ten opzichte van 2020 vermeerderd is (van ca. € 9.000 in 2020 naar ca. € 22.500 in 2021). Tijdens ons gesprek heb ik – mede in het licht van deze prestatieafpraak – dan ook aandacht gevraagd voor het beheersen van huurachterstanden.

Voorts geeft u aan dat betaalbaarheid centraal staat bij HJD, hetgeen u vormgeeft door een sober huurverhogingsbeleid te hanteren voor de kwetsbare wijken. Daarnaast wordt ingeval van energetische verbeteringen van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd. Wanneer sprake is van scheefhuur verhoogt u de huren echter wel maximaal. Doordat u de huren voor huurders met een laag inkomen met minder dan de toegestane norm verhoogt, realiseert u minder huurinkomsten. Ik geef u in dit verband mee dat u wel aan uw huurders(raad) moet kunnen uitleggen dat dit beleid misschien niet nu, maar in de toekomst wel

een nadelig effect kan hebben op het plegen van (periodiek) onderhoud aan- en verdere verduurzaming van uw bezit.

Daarnaast is tijdens het gesprek aandacht besteed aan de wijze waarop de huurders van HJD voorlichting/hulp krijgen in het kader van de 'energiecrisis'. HJD is daarin zelf actief door het voorlichten van haar huurders via informatie op de website en een nieuwsbrief die zowel digitaal als huis-aan-huis wordt verspreid. Verder is aangegeven dat HJD input heeft geleverd voor de energiecoaches van Diverz in Zwijndrecht. Het zou mooi zijn wanneer deze coaches hun werkzaamheden ook ten behoeve van de huurders van HJD kunnen verrichten.

Ook is aan bod gekomen dat HJD al een aardig eind op weg met het plaatsen van zonnepanelen op haar bezit. Aangegeven is dat ook het bezit dat nog niet in een verduurzamingstraject zit al kan worden voorzien van zonnepanelen. Verder geeft u aan dat u – waar mogelijk – probeert te versnellen voor wat betreft de isolatie van uw bezit. Dat is een mooie ontwikkeling. Zeker met het oog op de omstandigheid dat woningen met een E-F-G label na 2025 niet meer mogen worden verhuurd.

### **Rechtmatigheid**

Tot slot is aandacht besteed aan de Rechtmatigheidsbrief over verslagjaar 2020. In die brief is geconstateerd dat in de verantwoording over verslagjaar 2019 en 2020 abusievelijk onjuiste gegevens zijn verantwoord ten aanzien van één van de assurance-plichtige onderdelen van de dVi. Op basis van het gesprek, alsook uit het jaarverslag over verslagjaar 2021, stel ik vast dat u dit punt (tezamen met uw RvC) heeft opgepakt en uw interne controle ter zake adequaat heeft aangescherpt. In de Rechtmatigheidsbrief over verslagjaar 2021 zijn voorts geen onjuist-, onrechtmatig- dan wel onvolledigheden geconstateerd.

### **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**  
22 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H610983

## 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**  
22 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H610983

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 vervolgfafspraken, 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;
- Meerjarenbegroting 2021 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoekresultaten WSW;
- Meest recente brieven WSW;
- Ondernemingsplan;
- Portefeuillestrategie;
- Website Wbv Heerjansdam, Prestatieafspraken gemeente Zwijndrecht, 'De toekomst van ons bezit'.