



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0338
Bouwvereniging Huis en Hof
t.a.v. het bestuur
Christinastraat 7
3214 CB Zuidland

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

Datum 14 maart 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
14 maart 2023

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
H625534

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Omdat Bouwvereniging Huis en Hof geen WSW-deelnemer is, heeft de Aw de beoordeling van het bedrijfsmodel, de financiële continuïteit en de sturing en beheersing financieel van uw corporatie uitgevoerd.

Conclusie

Het onderzoek geeft 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 en geen toezichtafspraken met u maak. Ik heb in mijn beoordeling rekening gehouden met de geringe omvang van de organisatie, de bijbehorende beperkte slagkracht en middelen.

Voorgaande beoordelingen

In de vorige beoordeling heb ik de volgende afspraken met u gemaakt:

- Ik ontvang uiterlijk twee weken na vaststelling van deze brief de verslaglegging van de meeste recente bespreking van het risicomanagement tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen.
- Ik plan met u in 2022 een afspraak om de voortgang van de professionalisering van het bestuur en de RvC alsmede de concretisering van de verduurzaming van het bezit te bespreken.

Naar aanleiding van mijn brief heeft u een reactie geschreven waarbij u nader bent ingegaan op de keuzes rondom verduurzaming en de risicorapportage. U heeft voldoende inzichtelijk gemaakt hoe u deze aspecten in uw bedrijfsvoering beheerst. Het gesprek dat gepland zou worden in 2022 is in 2023 recent met elkaar gevoerd.

Financiële continuïteit en bedrijfsmodel

Bouwvereniging Huis en Hof (hierna: de vereniging) is een woningcorporatie met 22 verhuureenheden. Zowel de bestuursleden als de RvC leden van de vereniging verrichten haar rol op vrijwillige basis. De leden van de vereniging (hierna: leden) zijn actief en betrokken.

De vereniging bestaat al ruim 100 jaar en staat voor haar leden. U bent trots op de kwaliteit van het bezit, de betrokkenheid van de leden en de lage huren. U bent voornemens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven. Het is echter wel van belang dat het bestuur en de RvC periodiek het gesprek met elkaar voeren over de continuïteit van de vereniging het beste geborgd kan worden.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Ik heb de indruk dat u, binnen de mogelijkheden, passende maatregelen treft om te blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Zo heeft u in 2021 het toewijzingsbeleid aangepast. De wijziging van het beleid lag gevoelig bij de leden. De leden hebben uiteindelijk ingestemd met de aanpassingen. Daarmee hebben zij vertrouwen in uw beleid. Het nieuwe beleid geeft u tevens in de toekomst meer mogelijkheden voor een solide bedrijfsmodel. Een consequente doorvoering van dit beleid maakt u in de toekomst financieel minder kwetsbaar. Ik vind dit een goede ontwikkeling.

Datum
14 maart 2023

Ons Kenmerk
H625534

Het bedrijfsmodel is bij u overzichtelijk. U zet zich in op het beheren van het bezit, tevens heeft u geen plannen voor uitbreiding van het bezit. De meerjarenbegroting is overzichtelijk. De huuropbrengsten zijn goed te schatten. De voornaamste kosten zijn onderhoud en accountantskosten. Gegeven de geringe omvang van het aantal verhuureenheden zijn deze kosten per verhuureenheid hoog. Dit blijkt ook uit de begroting 2021 tot en met 2027, de operationele kasstromen zijn drie jaren negatief. Verder valt op dat de verduurzaming na 2021 nog niet is ingerekend in de begroting.

U bent zich ervan bewust dat een solide financieel beleid een belangrijke randvoorwaarde is voor de continuïteit van de vereniging. Het aangepaste huurbeleid leidt naar verwachting in de toekomst tot positievere operationele kasstromen. Tegelijkertijd is het van belang dat de kostenontwikkeling voorspelbaar blijft. Om tot weloverwogen keuzes te komen is het van belang om beschikbare informatie zo goed mogelijk te verwerken in de (meerjaren)begroting. Dit verhoogt de waarde van de begroting als stuurinstrument.

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,



BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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
14 maart 2023

Ons Kenmerk
H625534

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
- dPi gegevens 2022
- Accountantsverslag 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Gesprek op 17 februari 2023