



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1640
Woningbouwvereniging Hoek van Holland
t.a.v. het bestuur
Planciushof 75
3151 GC Hoek van Holland

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

Datum 22 maart 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[REDACTED]
[REDACTED]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
22 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
H624471

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, met uitzondering van het onderdeel sturing en beheersing organisatie. Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico (midden) op dit onderdeel uit het beoordelingskader. Het gaat hierbij om de onderwerpen voorspelbaarheid en kwaliteit van data en de hoogte van de beheerkosten. Zie voor een nadere toelichting op deze punten verderop in deze brief bij het kopje "Sturing en beheersing - Governance signalen". Verder vraag ik uw aandacht voor mijn bevindingen onder het kopje "Financiële continuïteit" in deze brief die in de kern ook zien op de kwaliteit van de data.

Ik vind het op dit moment niet noodzakelijk om nadere toezichtafspraken te maken op het onderdeel sturing en beheersing organisatie, maar zal de voorspelbaarheid en kwaliteit van data en de hoogte van de beheerkosten in de toekomst wel blijven monitoren.

Onderstaand ga ik nader in op de bevindingen vanuit mijn onderzoek in 2023.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 14 februari 2022 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Ik verzoek u om te bezien welke aanvullende maatregelen u kunt treffen om de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data te verbeteren en mij hierover uiterlijk 1 juli 2022 te informeren;
- Verder verzoek ik u om mij het nieuwe visitatierapport toe te sturen zodra dit is afgerond.

Via uw e-mails van 20 en 27 juni 2022 heeft u mij toereikend geïnformeerd over deze punten. Zie voor het actuele beeld ten aanzien van de voorspelbaarheid en kwaliteit van de data verderop in deze brief bij het onderdeel 'Sturing en beheersing - Governance signalen'. Zie voor de bevindingen ten aanzien van het visitatierapport verder op in deze brief bij het onderdeel 'Governance - Organisatie en Interne beheersing - Volkshuisvestelijk belang'.

Financiële continuïteit

In mijn toezichtbrief van 14 februari 2022 heb ik de volgende passage opgenomen:

"U heeft maatregelen getroffen om de ICR aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te laten voldoen. Ik heb aan de hand van uw dPi 2021 vastgesteld dat de ICR gedurende de gehele prognoseperiode aan de norm voldoet. Ik constateer derhalve dat u op dit punt adequaat heeft bijgestuurd".

Op basis van de dPi 2022 laat de ICR in 2022 echter toch een onderschrijding zien. Naar aanleiding van mijn vragen hierover heeft u toegelicht dat de oorzaak hiervoor een onbewust gemaakte boekhoudkundige keuze in de dPi 2022 is. De balansmutatie in de balanspost "Schulden aan leveranciers" is in het kasstroomoverzicht verantwoord onder de post "Overige bedrijfsuitgaven". U heeft aangegeven dat in deze balansmutatie een saldo van €1,2 miljoen aan projectkosten zit. Indien dit deel van de balansmutatie aan de kasstroompost verbeteruitgaven was gekoppeld zou de ICR in 2022 ruim boven de ICR-norm van 1,4 blijven.

Uw toelichting is voor mij helder en ik acht het risico op het onderdeel financiële continuïteit laag aangezien uw ICR ook vanaf 2023 (ruim) boven de norm van 1,4 uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW ligt. Wel wil ik u verzoeken om in de toekomst scherper te kijken naar de effecten van de door u gemaakte boekhoudkundige keuzen in de dPi.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

U heeft recentelijk een visitatie laten uitvoeren. In het visitatierapport van 16 mei 2022 worden mooie voldoende gescoord. Onder meer de strategievorming binnen Hoek van Holland wordt met een 8,0 zeer positief gewaardeerd door de visitatiecommissie. De commissie ziet een gedegen proces van strategie en visie (op basis van trends in het werkgebied) naar concrete jaarresultaten in de jaarplannen. Ook ziet de commissie dat de portefeuillestrategie duidelijk de verbinding legt met het koersplan. Er zijn in het rapport (op pagina 9 en 10) echter ook een aantal verbeterpunten opgenomen. Deze verbeterpunten zien onder meer op:

- Het verbeteren van de relatie met de huurdersvereniging Houdt Zicht;
- Verdere samenwerking met collega corporaties in de regio;
- De beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren;
- De ontwikkeling van medewerkers binnen de organisatie.

U heeft mij een toelichting gegeven op de wijze waarop de door de visitatiecommissie benoemde verbeterpunten zijn vertaald in concrete acties. Uw toelichting heeft mij het vertrouwen gegeven dat u de door de visitatiecommissie benoemde verbeterpunten serieus heeft opgepakt.

Bij ons gesprek op 22 februari 2023 heeft u mij verder een toelichting gegeven op de speerpunten in uw MJB 2023-2032. U heeft in deze begroting vooral gekeken naar het extra inrekenen van nieuwbouw en het sneller uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, hierbij rekening houdend met uw organisatorische en financiële mogelijkheden. Uw ambities om de volkshuisvesting in Hoek van Holland een verdere impuls te geven zijn aansprekend en ik heb op dit moment geen verdere vragen over de wijze waarop u de volkshuisvestelijke opgaven heeft geformuleerd, onderbouwd en verantwoord.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 maart 2023

Ons Kenmerk
H624471

Sturing en beheersing - Governance signalen

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

De voorspelbaarheid en kwaliteit van de data is al enkele jaren een aandachtspunt. In uw e-mail van 27 juni 2022 heeft u een aantal maatregelen genoemd om de voorspelbaarheid en kwaliteit van de data te verbeteren. Dit betrof onder meer de invoering van een nieuw ERP systeem. Uw inspanningen op dit terrein zijn op dit moment echter nog niet zichtbaar. Zo bedroeg het verschil tussen de gemiddelde operationele kasstroom tussen de dPi 2021 en de dPi 2022 in de DAEB tak 83,7%. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar, maar tegelijkertijd is het wenselijk om tot verdere stabilisering te komen. U heeft aangegeven dat het uw verwachting is dat de operationele kasstroom zich de komende tijd zal stabiliseren. Ik zal dit punt in de toekomst blijven monitoren.

Beheerkosten

Ook de hoogte van de beheerkosten is een aandachtspunt. Vorig jaar viel met name de hoogte van de beheerkosten in de niet DAEB tak op, maar dit jaar zijn daar de beheerkosten in de DAEB tak bijgekomen. U heeft aangegeven dat de hoge beheerkosten in zowel 2022 en 2023 voornamelijk zijn toe te schrijven aan de extra inleenkosten die te maken hebben met de invulling van vacatures en ondersteuningskosten tijdens en na de implementatie van uw nieuwe ERP systeem. U heeft aangegeven dat de beheerkosten vanaf 2024 lager zullen liggen. Ik zal dit punt in de toekomst blijven monitoren.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

■■■■■■■■■■

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 maart 2023

Ons Kenmerk
H624471

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
22 maart 2023

Ons Kenmerk
H624471

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:

- dPi gegevens 2022
- dVi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Accountantsverslag 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Ondernemingsplan
- Toewijzingsbeleid
- Portefeuillestrategie
- Meest recente brieven WSW