



> 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

Datum 19 april 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Datum
19 april 2023

Ons Kenmerk
H627558

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

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Wel is de beperkte financiële spankracht en het duurzaam bedrijfsmodel van Helpt Elkander een aandachtspunt. De risico inschatting voor uw corporatie is desalniettemin laag op de in dit toezichtonderzoek onderzochte onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van een verhoogd risico op de voorspelbaarheid van de datakwaliteit van de operationele kasstromen. Hieruit volgt de onderstaande toezichtafpraak:

Toezichtafpraak

- Ik verzoek u om meer aandacht voor de datakwaliteit in het belang van een goede financiële sturing. Ik zal dit risicogebied blijven monitoren

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 15 december 2022 heb ik aangegeven dat ik nader onderzoek zal doen naar de risicogebieden financiële continuïteit en governance - organisatie en beheersing - volkshuisvestelijk belang. Onder andere door kennis te nemen van uw meerjarenbegroting en portefeuillestrategie en door een gesprek hierover met u en uw voorzitter van de RvC. De uitkomst hiervan staat in deze brief. Ik heb met u en [Redacted] afgesproken dat er eind mei een kennismaking plaatsvindt met de gehele RvC.

Financiële continuïteit

In de toezichtbrief van 15 december heb ik aangekondigd nader onderzoek te willen doen naar de financiële spankracht van Helpt Elkander op basis van de dPi en uw meerjarenbegroting en daarbij behorende financiële doorrekening. Volgens de door u ingediende dPi en het gehanteerde basisscenario bij de doorrekening zou u de ingediende meerjarenbegroting moeten kunnen realiseren. Uit de bij de doorrekening behorende scenarioanalyse blijkt evenwel dat uw toegelaten instelling kwetsbaar is op vrijwel alle gehanteerde scenario's. Door hoge inflatie, stijgende rente en nationale prestatieafspraken op het gebied van betaalbaarheid en verduurzaming zijn de omstandigheden ten opzichte van de in de doorrekening gehanteerd basisscenario inmiddels verslechterd. WSW heeft laten weten voor 2023 en 2024 alleen op projectniveau naar de borging te kijken. In het toezichtgesprek van 23 maart 2023 met u en [Redacted] hebben [Redacted] en ik u gevraagd op welke wijze Helpt Elkander deze

begroting denkt te kunnen realiseren zonder dat er sprake is van een verhoogd risico op de financiële continuïteit. [REDACTED] heeft aangegeven dat u strategische samenwerking heeft gezocht met Wooninc. Deze corporatie is reeds actief in Nuenen. Wooninc beschikt over de middelen, maar heeft geen bouwprojecten in Nuenen. Wooninc staat garant voor Nuenen West en zal dit project zo nodig overnemen wanneer er geen borgingsruimte door WSW wordt toegekend. Vooralsnog denkt u met de ondersteuning van Wooninc de opgave in Nuenen te kunnen realiseren zonder dat de financiële continuïteit van Helpt Elkander in het geding komt. U heeft aangegeven waar nodig ook breder in de regio naar ondersteuning te kijken mocht dit noodzakelijk zijn. De financiële ratio's van uw toegelaten instelling voldoen volgens de dPi 2022 aan de normen van Aw en WSW. U heeft de financiële risico's van de gekozen strategie in de meerjarenbegroting in beeld gebracht en uit het gesprek en de onderliggende stukken blijkt dat u zo nodig maatregelen kunt nemen om tijdig bij te sturen. Ik zie daarom op dit moment nog geen aanleiding tot het verhogen van het risico op het risicogebied financiële continuïteit. Wel heb ik in het toezichtgesprek aangegeven dat de beperkte financiële spankracht en het duurzaam bedrijfsmodel van Helpt Elkander een aandachtspunt voor de Aw blijft.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 april 2023

Ons Kenmerk
H627558

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

In het toezichtgesprek heb ik met [REDACTED] kennisgemaakt en informatie uitgewisseld over het (intern) toezicht op Helpt Elkander. [REDACTED] heeft ons kort bijgepraat over het functioneren van de RvC sinds het vorige toezichtgesprek. Uw RvC is verder voornemens te anticiperen op benoemingstermijnen van diverse commissarissen die (deels) gelijktijdig aflopen. Uw RvC is nog bezig met de concrete invulling hiervan. De Aw onderschrijft het belang om tijdig te anticiperen op aflopende termijnen om de continuïteit van het toezicht te kunnen waarborgen. Ik heb met u afgesproken dat wij eind mei graag verder praten met uw RvC over het toezicht op Helpt Elkander.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting (Regiewet) onder een vergrootglas. In de toezichtbrief van 15 december 2022 heb ik aangegeven dat de Aw meer aandacht besteedt aan transparante verantwoording door corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. In voornoemde toezichtbrief heb ik aangegeven nader onderzoek te willen doen naar uw portefeuillestrategie en uw ambities rond de bestaande voorraad en verduurzaming. In het toezichtgesprek van 23 maart jl. hebben wij met u gesproken over de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave. U verwacht dat de projecten voor de komende twee jaar uitgevoerd kunnen worden, maar dat er nog wel een discussie loopt met de gemeente over project de vinkenhofjes. U en [REDACTED] hebben aangegeven dat de samenwerking met de gemeente Nuenen nog verbeterd kan worden. U voert hierover gesprekken met de gemeente zodat projecten minder vertraging oplopen. Daarnaast verwacht de gemeente dat ook andere partijen dan corporaties betaalbare huurwoningen kunnen bouwen. In dit verband hebben wij u gewezen op de Regiewet. Gemeenten worden verplicht bij nieuwbouw 30% sociaal te realiseren. De wet bevat een nieuwe definitie voor sociale huur. Gemeenten en verhuurders zijn aan deze definitie voor sociale verhuur gebonden. Helpt Elkander heeft zoals hiervoor aangegeven een beperkte financiële spankracht. Daarom heb ik tevens met u gesproken over uw volkshuisvestelijke inzet op de bestaande voorraad en uw meerjaren-onderhoudsplan. U heeft aangegeven dat dit plan wordt uitgevoerd met een intensivering van de duurzaamheidsmaatregelen. Daartoe is een aanpassing gedaan in de portefeuillestrategie. Zo worden de E, F en G labels de komende drie jaar aangepakt. Uit het gesprek en de onderliggende stukken zie ik op dit moment geen verhoogd risico op het risicogebied volkshuisvestelijk belang.

Sturing en beheersing - Governance signalen

In het toezichtgesprek van 23 maart jl. heb ik kort met u gesproken over de voorspelbaarheid van de datakwaliteit van de operationele kasstromen. Tussen de dPi over 2021 en 2022 zitten grote afwijkingen in de kasstroom. U heeft aangegeven dat de verschuivingen in de kasstromen verklaard kunnen worden door het planmatig onderhoud dat niet is uitgevoerd in 2021. Deze zijn doorgeschoven naar 2022. Ook is er in 2022 geïnvesteerd in een nieuw ICT-systeem. In het verleden heeft de Aw ook meermaals in toezichtbrieven om aandacht gevraagd voor de voorspelbaarheid van de datakwaliteit van zowel de dPi als dVi bij Help Elkander en daarmee volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW gewezen op het belang van het bereiken van de gestelde financiële doelstellingen. In het toezichtgesprek op 21 november 2022 heb ik eveneens met u gesproken over het belang van een goede financiële sturing. U heeft toen aangegeven dat u na uw aantreden als bestuurder maatregelen heeft genomen om te komen tot een betere sturing. Ik zie daarom nog geen aanleiding tot het opleggen van interventies maar beschouw dit risicogebied wel als midden en zal dit risicogebied 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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 april 2023

Ons Kenmerk
H627558

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
19 april 2023

Ons Kenmerk
H627558

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). 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:

- dPi gegevens 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Portefeuillestrategie
- Risicoanalyse BOG MOG ZOG