



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0036
Stichting Dynhus
t.a.v. het bestuur
Eigen Haard 3
8561 EX Balk

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

Datum 31 augustus 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[redacted]@ilent.nl

Datum
31 augustus 2023

Ons Kenmerk
H647008

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.

Daarnaast zijn wij op 26 juni gastvrij ontvangen op het kantoor van Dynhus in Balk. Daar hebben wij gesproken met [redacted].

[redacted] Vanuit de Aw waren hierbij aanwezig [redacted].

Conclusie

Op basis van dit onderzoek stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik een drietal toezichtafspraken met u. Tevens treft u na de toezichtafspraken en voorgaande beoordelingen een korte weergave aan van een aantal zaken die uit het bureauonderzoek en de gesprekken naar voren zijn gekomen.

Toezichtafspraken

- Zowel de accountant als [redacted] hebben een paar aanbevelingen om verschillende documenten, zoals het interne controle plan en de kwartaalrapportage, nog verder te verbeteren. Mogelijk wordt ook het Strategisch voorraad beleid aangepast. Ik heb er vertrouwen in dat Dynhus, waar dat nodig of wenselijk is, documenten aanpast.
- Dynhus werkt momenteel aan een financieel beleidsplan om meer inzicht te krijgen in haar volkshuisvestelijke ambities en de opties om die bij te sturen. Graag ontvang ik dit document voorafgaand aan ons bezoek in 2024.
- de Aw acht het raadzaam als de RvC en het bestuur in 2024, gezien de nieuwe samenstelling en veranderende omgeving, de risicobereidheid opnieuw vaststellen. Hierover wil ik vervolgens graag met de RvC van gedachte wisselen tijdens het onderzoek in 2024.

Voorgaande beoordelingen

In de brief van 8 december 2022 naar aanleiding van het basis onderzoek van 19 oktober 2022 heeft de Aw de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- De Aw wil op de hoogte gehouden worden over de ontwikkelingen rond het bestuur van Dynhus.

- De Aw wil tijdens het onderzoek 2023 aandacht aan het onderdeel Governance – gedrag en cultuur schenken om zo beter zicht op dit onderdeel binnen de organisatie van Dynhus te krijgen.
- De Aw wil op kwartaalbasis geïnformeerd blijven over de ontwikkelingen bij Dynhus op het onderdeel Organisatie en interne beheersing – risicomanagement.
- De Aw ontvangt graag voor 1 februari 2023 de beheersingsmaatregelen betreffende de door Dynhus geconstateerde risico's in de 'risicoanalyse zorgvastgoed januari 2022'.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 augustus 2023

Ons Kenmerk
H647008

De Aw gaf u daarnaast het volgende punt ter overweging mee:

- De Aw geeft Dynhus ter overweging mee om extra aandacht te schenken aan de kwaliteit van de data en deze waar mogelijk te verbeteren. Een belangrijk moment om dit te toetsen is de dVi 2022.

Op 30 januari 2023 heeft u mij per mail geïnformeerd over de beheersmaatregelen rond het zorgvastgoed. Over het risico management is de Aw geïnformeerd via de mail van 31 mei 2023 en tijdens ons gesprek van 26 juni 2023. Toen zijn ook onderdelen van gedrag en cultuur binnen Dynhus kort ter sprake gekomen. Verder is er gedurende het afgelopen jaar op meerdere momenten contact geweest met [REDACTED] over de ontwikkelingen rond het bestuur van Dynhus. Hiermee is voldaan aan de gemaakte toezichtafspraken in de toezichtbrief 2022 d.d. 8 december 2022.

Na bestudering van de dVi 2022 blijkt ook dat de kwaliteit van de data nu in orde is. Dynhus heeft ook bevredigende antwoorden kunnen geven op de vragen van de Aw, met name over de belasting planning. Dit geeft mij vertrouwen dat Dynhus in de toekomst voldoende aandacht heeft voor de kwaliteit van de aan te leveren data.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Vorig jaar bleek er vanuit het toenmalig bestuur onvoldoende grip (met als gevolg ook onvoldoende voortgang) op de noodzakelijke verdere ontwikkeling van de organisatie. Dat leidde voor de Aw op het onderdeel bestuur tot een risico midden. De organisatie erkende dit zelf ook en de RvC heeft hierop geacteerd. Met de huidige bestuurder (a.i.) wordt op dit punt wel voldoende voortgang geboekt en ik constateer dat op dit moment het risico op dit onderdeel laag is. Ook de positieve ontwikkelingen in het MT rond verbeterde samenwerking en verdere professionalisering dragen aan dit oordeel bij.

Tegelijk zie ik voor de toekomst mogelijke risico's op dit onderdeel met het aantreden van de nieuwe bestuurder en het pensioneren [REDACTED] binnen afzienbare tijd. Ik zal dit onderdeel dan ook blijven monitoren.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Dynhus zet zich in voor de volkshuisvesting door vast te houden aan het ambitieuze scenario "Volle Bak" uit het Strategisch Voorraad Beleid (SVB). Door de nationale prestatie afspraken dient dit relatief nieuwe document aangepast te worden. Zo dienen er onder andere keuzes gemaakt te worden over middenhuur en flex woningen. Zonder het huidige ambitieniveau af te keuren, zal Dynhus keuzes moeten maken en prioriteiten moeten stellen, ondanks de ruime ratio's. Vanuit een organisatorisch perspectief duidt de Aw het positief dat er recent een nieuwe projectleider is aangenomen. Een ander belangrijk aandachtspunt t.a.v. de geformuleerde ambitie is dat er momenteel meer plannen dan grondposities zijn. Tijdens ons bezoek hebben we ook gesproken over realistisch begroten, waarvan het belang bij het bestuur doordrongen is. Er valt voor Dynhus nog terrein te winnen bij een integrale benadering, waarbij door de verschillende afdelingen

meer samengewerkt wordt. Dit geldt in het bijzonder voor vastgoed en financiën rond projecten en de begroting. Dynhus werkt al met scenario's in het SVB en de overige verschillende plannen, maar de dynamische omgeving van de volkshuisvesting vraagt meer flexibiliteit en inzicht aan welke knoppen gedraaid kan worden om bij te sturen. Mede hierom wordt er nu met hulp van een externe partij een financieel beleidsplan gemaakt. Graag ontvang ik dit document voorafgaand aan de afspraak van volgend jaar.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Datum
31 augustus 2023

Ons Kenmerk
H647008

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

De ontwikkeling die vorig jaar al zichtbaar was, heeft Dynhus weten door te zetten. Afgelopen periode is er vooruitgang geboekt met het risicomanagement, maar de organisatie zelf erkent dat verdere professionalisering noodzakelijk is. Zo dienen een aantal documenten een update te krijgen en is er ook verbetering mogelijk bij de kwartaalrapportage. Daarnaast is het belangrijk dat documenten niet slechts een vinkjeslijstjes zijn, maar het onderwerp ook leeft in de organisatie. Gezien de eerdere stappen en de erkenning dat het nog niet klaar is, heb ik er vertrouwen in dat Dynhus dit gaat lukken. Daarnaast begrijp ik dat er binnen de organisatie al gesprekken gaande zijn over (actualisering van) de investeringskaders. Gezien de vele veranderingen zowel in de samenstelling van bestuur en RvC als extern met vooral de stijgende rente en bouwkosten, acht ik het raadzaam als de raad en het bestuur in nieuwe samenstelling dit bestendigt door de risicobereidheid opnieuw uit te voeren. Graag ga ik over het resultaat in gesprek met de RvC tijdens het onderzoek 2024.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Tijdens ons bezoek hebben wij ook kennisgemaakt met ██████████ van Dynhus, die gedeeld wordt met Woningstichting Weststellingwerf. Tijdens het gesprek bleek dat ██████████ een open, kritische en onafhankelijke houding heeft, waarbij ██████████ zich ook durft uit te spreken. Daarnaast lijkt ██████████ een goed idee te hebben van wat er goed gaat bij Dynhus, welke documenten verbeterd kunnen worden en waar komende tijd aan gewerkt moet worden. Dynhus is een kleinere corporatie, waarbij het lastig kan zijn om de onafhankelijkheid en het onderscheid tussen tweede en derde lijn te bewaken, maar mijn indruk is dat ██████████ daar, binnen de mogelijkheden, in voldoende mate in slaagt.

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,

INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 augustus 2023

Ons Kenmerk
H647008

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
31 augustus 2023

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.

Ons Kenmerk
H647008

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW