



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0385
Stichting De Huismeesters
t.a.v. het bestuur
Postbus 546
9700 AM GRONINGEN

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 11 september 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Datum

11 september 2023

Ons Kenmerk

H641001

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 heeft de Aw op dinsdag 18 juli 2023 op het kantoor van De Huismeesters (DHM) een kennismakings- en toezichtgesprek gevoerd met successievelijk [Redacted] en [Redacted]. Namens de Aw namen aan deze gesprekken deel, [Redacted]

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 – niet uit de balans blijvende verplichtingen. Dit onderdeel ken ik de risicoscore "midden" toe.
Ik maak de volgende toezichtafspraken met u.

Toezichtafspraken:

- De Aw onderzoekt de RvC vanuit haar rol als werkgever voldoende aandacht te hebben en te houden voor de kwetsbaarheid van de bestuurder in deze nieuwe fase van de organisatie en verwacht voor einde Q1 2024 een terugkoppeling van de RvC hierover te ontvangen.
- De Aw vraagt DHM haar op tertiaalbasis te rapporteren over de voortgang van de projecten Selwert en De Wijert en de voortgang van het proces met betrekking tot de aansprakelijkstelling door de VVE van het koopproject Rokade.

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

Financiële continuïteit

DHM heeft een moeilijke periode doorgemaakt, dat gold zeker ook voor de financiële situatie, die matig was. In de afgelopen jaren is er hard gewerkt om uit deze situatie te geraken, achterstanden op het vlak van onderhoud zijn weggewerkt en grote renovaties zijn uitgevoerd. De financiële situatie ziet er op dit moment stabiel uit daar waar het de ratio's betreft. Wel vallen er een aantal zaken op. De ICR blijft met de ambitie voor een flinke transitie sloop/nieuwbouw binnen de bestaande voorraad kwetsbaar. Verder valt vanuit de scenario's van de Meerjarenbegroting op dat DHM gevoelig is voor de rente- en kostenontwikkeling.

Het blijft scherp aan de wind zeilen voor deze corporatie. Dat maakt dat de Aw in de komende periode hier extra aandacht voor zal houden.

Bedrijfsmodel

De samenstelling van de portefeuille van DHM laat zien dat er sprake is van eenzijdigheid en een relatief grote afhankelijkheid van zorgvastgoed. Een groot deel van het bezit bestaat uit zelfstandige meergezinswoningen zonder lift, drieënzestig procent. Die situatie is in beeld en daar wordt aan gewerkt. Het zorgvastgoed omvat bijna acht procent van de voorraad. De huidige situatie op het vlak van wonen en zorg wordt enerzijds beïnvloed door kostenreducties vanwege onder andere de verlaging van de normatieve huisvestingscomponent en anderzijds veranderende kwaliteitsvragen. Dit zorgt voor toenemende risico's op het vlak van verhuurbaarheid en huurinkomsten. DHM onderkent dit en wil nog dit jaar een nieuwe visie op het zorgvastgoed vaststellen en met de Aw delen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 september 2023

Ons Kenmerk
H641001

Governance – Besturing – kwaliteit bestuur

In een relatief korte tijd heeft DHM achtereenvolgend een aantal bestuurders gekend. Voordat de huidige bestuurder in september 2022 aantrad, is er door de interim-bestuurder een foto gemaakt van de organisatie, waarmee de basis is gelegd voor de benodigde veranderingen. Er is een overlap van anderhalve maand geweest tussen deze beide bestuurders, waardoor de overdracht op een adequate manier heeft plaatsgevonden. De bestuurders troffen een organisatie aan, waarin door diverse oorzaken sprake was van ontbrekend eigenaarschap en zelfverantwoording. Sober en doelmatig beleid hebben geleid tot schraalheid in kwaliteit en omvang. De organisatie heeft een groot verloop gekend. Door de aantrekkingskracht van de stad Groningen lukte het de corporatie relatief eenvoudig om kwalitatief geschikte nieuwe medewerkers te werven.

De RvC heeft de huidige bestuurder bij de start de opdracht meegegeven om verbinding te maken met en binnen de corporatie. Er is gewerkt aan onder andere de ontwikkeling van een gemeenschappelijke taal en toekomstgericht handelen. De RvC geeft aan dat nu de tijd is gekomen, waarin de verbindende rol van de bestuurder in balans wordt gebracht met de behoefte vanuit de organisatie aan (be-)sturing. Dit betekent voor de bestuurder het combineren van twee verschillende leiderschapsstijlen.

Voor de RvC betekent dit, dat zij vanuit haar rol als werkgever voldoende aandacht moet hebben en houden voor de kwetsbaarheid van de bestuurder in deze nieuwe fase van de organisatie, waarin ook nog steeds sprake is van een veranderopgave. De Aw wil hierover voor einde Q1 2024 een terugkoppeling van de RvC ontvangen.

Governance – Besturing – intern toezicht

De RvC van DHM is divers qua achtergrond en persoonlijkheden. Er is sprake van een open houding en een consultatief contact tussen de bestuurder en de diverse leden van de RvC. Een valkuil zou kunnen zijn, dat er een neiging is, om op de bestuurdersstoel te gaan zitten. Tegelijkertijd is voor deze situatie alertheid ontstaan binnen de RvC en is afgesproken om een vraag te stellen in plaats van advies te geven.

Verder staat voor de RvC de verbinding tussen MT en bestuur, de verbinding binnen het MT en tussen MT en personeel centraal. Dit creëren van verbinding brengt deze RvC zelf ook actief in de praktijk, door bij allerlei (personeels-) bijeenkomsten met een afvaardiging aanwezig te zijn en een open en regulier contact met de OR te hebben. Een aandachtspunt is dat er veel doorstroom is geweest in de RvC. ██████████ besteed daardoor extra aandacht aan het behoud van de benodigde kennis en teamvorming.

Governance – Volkshuisvestelijk belang

DHM kiest bewust voor het niet uitbesteden van haar onderhoudsafdeling. Zij profileert zich als een buurtcorporatie en acht het van groot belang achter de

voordeur te komen. De onderhoudsafdeling geeft hier concreet invulling aan. Wel is er sprake van een heroriëntatie daar waar het om het verrichten van onderhoud bij mutaties gaat. Immers hierbij is geen sprake van contact met de huurders. Op dit moment wordt binnen de organisatie een visie op planmatig- en dagelijks onderhoud ontwikkeld. De bestuurder geeft aan dat DHM momenteel onder andere kijkt naar invulling van resultaatgericht samenwerken (RSG) en Design & Build, maar dat het voor een doorontwikkeling richting Design, Build en Maintain nog te vroeg is.

De blootstelling van het bezit van DHM aan de aardbevingsschade is tot nu toe beperkt. De gelden die hiervoor zijn ontvangen, zijn geoormerkt en worden vooral geïnvesteerd in het verduurzamen van het bezit in dit gebied. Deze verduurzamingsoperatie bevindt zich momenteel in de opstartfase.

Sturing en beheersing – niet uit de balans blijvende verplichtingen

De niet uit de balans blijvende verplichtingen van DHM vormen door hun omvang en aard een risico voor de financiële positie en het bedrijfsmodel van de corporatie. Voor projecten zijn verplichtingen aangegaan ter grootte van € 76,5 miljoen. Dit is inclusief de opvolgende fases van Selwerd en De Wijert.

Daarnaast is er door DHM in de periode 2006/ 2007 het koopproject Rokade ontwikkeld. Inmiddels blijkt er sprake van een bouwkundig gebrek. De VvE is constructief in gesprek met de aannemer, maar heeft ook DHM aansprakelijk gesteld. Na de wederzijdse bevestiging eind januari 2022 om de termijn van het dossier te verlengen heeft het dossier geen voortgang gehad. Reden hiervoor is een wisseling van directieleden en juristen bij betrokken partijen.

De Aw ziet dit als een risico midden en vraagt DHM haar te rapporteren over de voortgang van de projecten Selwerd en De Wijert, die resulteren in bovengenoemde niet uit de balans blijvende verplichtingen en de voortgang van het proces met betrekking tot de aansprakelijkstelling door voornoemde VVE van het project Rokade.

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.

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.

Wanneer 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: 1

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 september 2023

Ons Kenmerk
H641001

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
11 september 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
H641001

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 vervolgafspraken, 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
- Accountantsverslag 2022
- Managementletter 2022
- Ondernemingsplan 2021-2024
- Concept Aanbestedingsbeleid d.d. 1 maart 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Gesprekken 18 juli 2023 met bestuurder/ [REDACTED]