



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1399
Woningstichting Den Helder
t.a.v. het bestuur
Postbus 90
1780 AB Den Helder

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 2 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
2 oktober 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
H659205

Conclusie

Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek classificeer ik het risico laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, behalve op het onderdeel financiële continuïteit. Ik beoordeel het risico op financiële continuïteit, gezien de bijsturingmogelijkheden, in de risicocategorie 'midden'. Ik leg geen interventies op maar ik maak wel onderstaande toezichtafpraak met u.

Toezichtafpraak

Ik verwacht dat u in uw meerjarenbegroting 2023 en verder, inzichtelijk maakt hoe u ervoor zorgt dat Helder Vastgoed BV (HVBV) blijft voldoen aan de financiële ratio's en hoe u verwacht de herfinanciering van de interne lening in 2026 te realiseren.

Voorgaande beoordelingen

In de laatste toezichtbrief (d.d. 1 december 2022) nam ik de toezichtafpraak op om een afschrift van het verslag van de zelfevaluatie van de RvC toe te zenden. Op 22 december 2022 vond de externe zelfevaluatie plaats en u zond mij hiervan een afschrift toe.

Het is goed om te lezen dat er binnen de zelfevaluatie o.a. aandacht is geweest voor diverse thema's, waaronder; structuur en inhoud van de vergaderingen, de werkgeversrol, samenstelling RvC en de commissies en de inhoudelijke terugkoppeling daaruit. Daarnaast besloot de RvC om de RvC tijdelijk uit te breiden tot zeven leden omdat de komende jaren veel wordt geïnvesteerd in zowel nieuwbouw als bestaande voorraad (duurzaamheid). Deze grote uitgaven vereisen intensief toezicht. Uit de zelfevaluatie en verantwoording in het jaarverslag blijkt dat de RvC serieus de onderlinge dialoog heeft gevoerd. Hiermee is de toezichtafpraak afgedaan.

Financiële continuïteit

Uit de Prognose informatie 2022(dPi2022) blijkt dat HVBV vanaf 2024 niet voldoet aan de ratio's (LTV) zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader. Dit wordt volgens u mede veroorzaakt door de investeringsambities, stijgende kosten en lagere huurinkomsten. Om de financiële positie van HVBV te verbeteren onderzocht u hoe u de externe leningbehoefte kan verkleinen of de operationele kasstroom kan laten stijgen. Hiervoor maakte u diverse maatregelen inzichtelijk waarbij wordt gestreefd het investeringsprogramma volledig uit te voeren.

Een mogelijke maatregel is lagere bouwkosten per verhuureenheid. Mijns inziens past deze maatregel goed bij de keuze die u, samen met uw RvC, heeft gemaakt in het investeringsstatuut, d.d. 1 juni 2022, waarin een meer doelmatige inzet van middelen is uitgewerkt. Hierbij is onder andere de keuze gemaakt om te sturen vanuit gewenste kwaliteit en een budget voor onrendabele top.

Verder dient HVBV als gevolg van de splitsing in het verleden voor het einde van 2026 een derde van de interne lening af te lossen. Het niet voldoen aan de financiële ratio's vormt een mogelijk risico voor deze herfinanciering welke u onderkent.

Ik verzoek u in uw meerjarenbegroting 2023 en verder inzichtelijk te maken hoe u ervoor zorgt HVBV blijft voldoen aan de ratio's en hoe u verwacht de herfinanciering van de interne lening in 2026 te realiseren. Op basis van bovenstaande beoordeel ik het risico op dit toezichtterrein als midden.

Governance – kwaliteit bestuur en intern toezicht

Tijdens ons gesprek spraken we over de nevenfuncties [REDACTED] [REDACTED]. Uw RvC kiest bij haar samenstelling en de profielen bewust voor leden met een duidelijke oriëntatie op de omgeving van Woningstichting Den Helder. U geeft aan dat u en de RvC oog hebben voor (mogelijke) onverenigbaarheden die kunnen (op)spelen tussen dagelijkse werkzaamheden en de diverse nevenfuncties [REDACTED]. In het voorjaar 2024 wil ik met u en uw RvC verder praten over dit onderwerp.

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.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COÖRDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 oktober 2023

Ons Kenmerk
H659205

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
2 oktober 2023

Ons Kenmerk
H659205

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:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Verslag zelfevaluatie RvC Woningstichting Den Helder 2022
- Financiering WSDH op de langere termijn t.b.v. RvC mei 2023
- Gesprek bestuur d.d. 30 augustus 2023