



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0228
Woningstichting HEEMwonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 135
6460 AC Kerkrade

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 31 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

31 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. Daarnaast hebben wij op 25 september gesproken met ██████████ ██████████ ██████████.

Ons Kenmerk

H662594

Conclusie

Op basis van dit onderzoek stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Deze beoordeling leidt er toe dat ik u geen interventies opleg, echter ik wil wel een aantal toezichtafspraken met u maken.

Toezichtafspraken

- in februari 2024 kijkt HEEMwonen opnieuw naar het risicomanagement en de organisatiekracht. Over de uitkomsten van dit initiatief ga ik graag met de RvC in gesprek tijdens onze kennismaking in 2024.
- vanuit het thema onderzoek naar de EFG-labels door de Aw is HEEMwonen verzocht om tijdens uw onderzoek naar verdere verduurzaming begin 2024 ook een aantal scenario's uit te werken. Ik ontvang de uitkomsten van het onderzoek uiterlijk aan het einde van het eerste kwartaal 2024.

Voorgaande beoordelingen

In 2022 is, naast het reguliere onderzoek, ook een governance inspectie afgerond. HEEMwonen scoorde in beide onderzoeken op alle onderdelen in de risicocategorie 'laag'. Een belangrijke bijdrage aan het goed functioneren van de governance en het intern toezicht is het opstellen van een nieuw ondernemingsplan geweest. In het proces naar een nieuw ondernemingsplan zijn zowel de organisatie, inclusief OR en de raad, als de externe stakeholders uit maatschappelijk middenveld en openbaar bestuur betrokken. In samenhang met het nieuwe koersplan is in 2023 ook de portefeuillestrategie aangepast en een nieuwe visie op het bestuur en toezicht bepaald.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Net als vorig jaar het opstellen van het nieuwe koersplan, is de RvC nauw betrokken geweest bij het bepalen van de portefeuillestrategie. Daarnaast zijn er drie themabijeenkomsten met RvC, bestuurder en externe begeleider geweest, die als input voor de nieuwe Visie op besturen en toezicht dienden. Bestuur en RvC evalueren de samenwerking op basis van dit document binnenkort en laten zien daarbij ook oog te hebben voor waar deze samenwerking nog verder versterkt kan worden.

Door deze twee processen heeft de eerder aangevangen verbetering van de verbinding tussen organisatie en de RvC doorgezet, wat de kwaliteit van het intern toezicht ook ten goede komt. Zo geeft u aan dat in vergaderingen van de Raad nu een vrijere uitwisseling van informatie en ideeën met de organisatie plaatsvindt.

In februari 2024 is er een themabijeenkomst gepland waar risicomanagement en organisatiekracht centraal staan. Doel daarvan is ook om de integraliteit in financiële sturing te verbeteren en meer duidelijkheid over normen, kaders en instrumenten te krijgen. Ik ben benieuwd naar de uitkomsten van dit goede initiatief, waarover ik graag met de RvC van gedachten wissel tijdens onze kennismaking in 2024.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Naast een nieuwe visie op besturen en toezicht, heeft HEEMwonen ook een nieuwe portefeuillestrategie. Daar is afgelopen periode hard aan gewerkt door de hele organisatie, waarbij de huurdersverenigingen, RvC, gemeente en andere externe stakeholders in dit proces zijn meegenomen. Het opvallende is dat waar er voor de regio voor lange tijd werd uit gegaan van krimp, daar nu sprake is van lichte groei voor de komende jaren.

De opgave die er in het werkgebied is en de extra eisen uit de Nationale Prestatie Afspraken (o.a. op duurzaamheid, beschikbaarheid en vergrijzing) zijn verwerkt in deze nieuwe portefeuillestrategie. Om deze ambitie te realiseren en binnen de eigen normen van HEEMwonen (vluchtstrook, o.a. ICR van 1,7 en LTV van 70%) te blijven, kiest HEEMwonen er voor om komende jaren 5-10% minder aan onderhoud uit te geven. HEEMwonen besteedt hieraan momenteel al meer dan gemiddeld in de sector, terwijl uit de scenario analyses dit de beste knop bleek om aan te draaien. Zo lukt het HEEMwonen toch om de opgave uit te voeren en binnen de eigen normen te blijven. Ik vind het positief dat HEEMwonen een expliciete en weloverwogen keuze maakt, op basis van meerdere scenario's en analyses, waarbij ook rekening gehouden wordt met de verschillende belangen van meerdere partijen.

Om dezelfde redenen spreekt HEEMwonen zich ook expliciet uit over het maximaal toepassen van de huurverhoging, waarbij zij de Nationale Prestatie Afspraken volgt. HEEMwonen is hard geraakt door de eenmalige huurverlaging in 2023, met uiteindelijk het dubbele van de eerder verwachte daling van de huurinkomsten. De investeringsruimte wordt hierdoor wel verder beperkt. U geeft aan dat door deze huurverlaging ook de relatie tussen kwaliteit en prijs van woningen verder kwijt is geraakt.

Leefbaarheid blijft een belangrijk thema voor HEEMwonen, gezien de kenmerken van het werkgebied. Tijdens ons gesprek heeft u gemeld dat voor de wijk Kerkrade Oost, HEEMwonen de intentie heeft om voor langere tijd gezamenlijk op te trekken met de gemeente, zorg, welzijn en sociaal werk organisaties. Hiervoor zou mogelijk een gezamenlijk projectbureau opgericht worden. U heeft aangegeven dat indien de ontwikkelingen in Kerkrade-Oost tot een structurele en/of juridische samenwerking met andere partijen leidt, dat de Aw hierover officieel geïnformeerd wordt.

Tijdens ons bezoek hebben we ook gesproken over het beleid van HEEMwonen voor het uitfasen van de EFG-labels, in het kader van het themaonderzoek hiernaar door de Aw. U heeft hierover apart terugkoppeling van ons ontvangen, maar de belangrijkste conclusies zijn als volgt: HEEMwonen heeft een grote opgave op het gebied van duurzaamheid en loopt, ten opzichte van het sectorgemiddelde, achter. U heeft hierbij het wegwerken van de EFG labels geprioriteerd. Er is geconstateerd dat HEEMwonen een gedegen proces heeft opgezet om de EFG labels versneld uit te faseren. De kans is echter aanwezig dat HEEMwonen na 2028 nog meerdere woningen met een EFG label in

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 oktober 2023

Ons Kenmerk
H662594

portefeuille heeft, omdat een deel van het bezit specifieke uitdagingen kent. Volgens de huidige plannen gaat het om 209 woningen. Voor deze woningen wordt begin 2024 nader onderzoek gedaan voor een effectieve aanpak van verduurzaming. Daarom is er met u de toezichtafpraak gemaakt om tijdens dit onderzoek begin 2024 een aantal scenario's op te stellen. Deze scenario's dienen te gaan over de impact als plannen tegenvallen, in die situatie mogelijke alternatieven en beheersmaatregelen en anders het verloop van de planning in de opvolgende jaren. Graag ontvang ik deze scenario's uiterlijk eind eerste kwartaal 2024.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 oktober 2023

Ons Kenmerk
H662594

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,

INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



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 oktober 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
H662594

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:

- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- dVi gegevens 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Portefeuillestrategie
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Accountantsverslag 2022
- Ondernemingsplan
- Gesprek met bestuurder