



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0732
Stichting HW Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 1502
3260 BA Oud-Beijerland

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 5 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

5 december 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

H676150

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Organisatie en interne beheersing

De organisatie van HW Wonen is in transitie. Sinds uw aantreden in 2020 heeft u onder meer gewerkt aan het verbeteren van de interne beheersing. Daar waar eerst zelfsturing leidend was, wordt er nu ontwikkeld richting een organisatie met meer sturing, duidelijke kaders en procesbeschrijvingen in een bedrijfscultuur van 'warme zakelijkheid'. U heeft afgelopen jaar met vier veranderprogramma's stevig ingezet op organisatieontwikkeling, zowel op de harde als op de zachte kant. Voorbeelden zijn het nieuwe Koersplan 'Samen Bouwen', de portefeuillestrategie, een nieuw ERP systeem, actualisatie van diverse statuten en reglementen en het werken met nieuwe functieprofielen. Op de zachte kant is invulling gegeven aan klantgericht werken met het programma 'Hart voor de Klant'. Ook worden de vijf benoemde 'HW Wonen Standards' geïmplementeerd, die bijdragen aan de 'warm zakelijke' bedrijfscultuur.

De voorlopige resultaten van uw inspanningen zijn positief: stijgende huurdersoordelen en hoge cijfers in het meest recente medewerkers tevredenheidsonderzoek. Hieruit maak ik op dat er voldoende draagvlak is voor de ingezette organisatieverandering. Met de huurders is er een goede vorm van communicatie en interactie gevonden, wat bijdraagt aan het verder verbeteren van de huurdersparticipatie. Volgend jaar zal de visitatie worden uitgevoerd, hetgeen het beeld over uw organisatie en de effecten op uw stakeholders zal completeren.

Het ontwikkelingstraject is nog niet af en zal ook in 2024 zijn vervolg krijgen. Ook blijven er stappen gezet worden op het gebied van (vormen van) huurdersparticipatie. Graag spreek ik daar volgend jaar met u verder over.

Governance volkshuisvestelijk belang

Met betrekking tot het volkshuisvestelijk presteren van HW Wonen constateer ik een trendbreuk met het verleden. In de context van de Nationale Prestatieafspraken zet u fors in op nieuwbouw en verduurzaming van uw bestaand bezit de komende jaren. De stevige ambities zijn voornamelijk financieel haalbaar

voor uw corporatie. Op basis van uw meerjarenbegroting 2023 – 2027 maak ik op dat de financiële ratio's binnen de gestelde normen blijven. Ook is de organisatie ingericht op de vernieuwde volkshuisvestelijke opgave.

Voor de realisatie van de nieuwbouwambities is HW Wonen deels afhankelijk van externen. Voor de korte termijn zijn er enkele kleinere projecten die hard zijn qua realisatie. Daarna bent u voor een groter project in Oud Beijerland afhankelijk van de snelheid van gemeentelijke besluitvorming, procedures en de samenwerking met commerciële partijen.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Prestatieafspraken

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 besteedt in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk gebonden 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.

Datum
5 december 2023

Ons Kenmerk
H676150

Op 22 november jl. heb ik met u gesproken over de vigerende prestatieafspraken. Ik vind dat deze voldoende SMART zijn verwoord door u en uw contractpartijen om daar effectief op te kunnen sturen. U heeft aangegeven deze prestatieafspraken leidend te laten zijn voor de komende meerjarenbegroting en de uitvoering van de afspraken ook samen met uw partners te monitoren met een bepaalde regelmaat. De verantwoording over de realisatie van de prestatieafspraken in uw jaarverslag kan nog aan waarde winnen door expliciet in te gaan op het wel of niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken en eventuele knelpunten toe te lichten. Daarmee wordt de governance rondom de prestatieafspraken versterkt.

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,

SENIOR 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
5 december 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
H676150

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
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Overleg 22 november 2023