



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1836
Stichting Heuvelrug Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 129
3940 AC Doorn

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 21 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

21 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

H679469

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. 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. Wel maak ik graag in het eerste halfjaar van 2024 een afspraak met de bestuurder en de RvC van de nieuwe fusiecorporatie NabijWonen. Ik zal het initiatief nemen om een afspraak te plannen. Hieronder geef ik een korte toelichting bij mijn beoordeling.

Voorgaande oordelen

In 2021 vond er bij Heuvelrug Wonen een Governance inspectie plaats. De conclusie van deze inspectie was dat de governance van Heuvelrug voldoet aan de criteria voor good governance. Een van de aanbevelingen die is meegegeven is dat onderzocht zou worden hoe Heuvelrug Wonen de bijdrage aan het volkshuisvestelijk en maatschappelijke belang kan vergroten. Zonder daarbij het goed rentmeesterschap en de benodigde transformatie van de portefeuille uit het oog te verliezen. Ik ga hier hieronder op in onder het kopje governance – volkshuisvestelijk belang.

Governance

Kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht

Heuvelrug Wonen fuseert per 1 januari 2024 met R.K. Woningbouwvereniging Zeist waaruit de corporatie NabijWonen zal ontstaan. Dit betekent ook dat u als bestuurder van Heuvelrug Wonen per 1 februari 2024 na ruim 16 jaar afscheid neemt. Heuvelrug gaat hiermee een bevlogen bestuurder missen.

Gezien de aanstaande fusie maak ik in 2024 in het kader van mijn beoordeling graag nader kennis met de bestuurder en de RvC van NabijWonen. Ik zal het initiatief nemen voor het maken van een afspraak met beiden.

Volkshuisvestelijk belang

Heuvelrug Wonen heeft de afgelopen jaren minder nieuwbouwwoningen kunnen realiseren en zo minder kunnen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave dan de ambitie was. Vooral een gebrek aan bouwlocaties heeft hiertoe bijgedragen. Inmiddels lijken de mogelijkheden om de ambitie te realiseren iets te veranderen.

U bent daarnaast op zoek gegaan naar andere, minder voor de hand liggende, mogelijkheden. De flexwoningen die in Wijk bij Duurstede zijn opgeleverd zijn hier een mooi voorbeeld van. Ook de fusies met Cothen en nu R.K. Zeist leveren hier een bijdrage aan. Ik wil in het kader van mijn beoordeling van volgend jaar graag met de bestuurder en de RvC verder praten over de vraag hoe NabijWonen haar maatschappelijke bijdrage aan het volkshuisvestelijke belang waardeert en vooral ook hoe dit er in de toekomst uit zou kunnen zien.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Vooruitblik op beoordeling 2024

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
21 december 2023

Ons Kenmerk
H679469

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
21 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
H679469

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 vervolgspraken, 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:

- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Managementletter 2022
- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Gevoerde toezichtgesprekken

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 december 2023

Ons Kenmerk
H679469