



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2120
Stichting Hef Wonen
t.a.v. het bestuur
Watermanweg 50
3067 GG Rotterdam

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 10 januari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
10 januari 2024

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
H639675

Conclusie

Hef Wonen is per 1 januari 2023 ontstaan nadat Vestia is gesplitst in drie nieuwe entiteiten. Voorliggende toezichtbrief 2023 is dan ook de eerste toezichtbrief vanuit de Aw voor Hef Wonen. Het jaar 2023 stond voor Hef Wonen in het teken van het opzetten van de nieuwe organisatie. In de gesprekken die ik met u voerde, gaf u aan dat er veel positieve energie en grote betrokkenheid is bij de medewerkers om Hef Wonen tot een succes te maken. Deze positieve energie was ook merkbaar in het gesprek dat ik met de RvC en ██████████ heb gevoerd.

In 2023 werkte u vanuit de beleidsdocumenten die bij de splitsing van Vestia zijn vastgesteld, maar u heeft de ambitie om deze te actualiseren op grond van de nieuwe portefeuillestrategie en het nieuwe ondernemingsplan. De actualisering van de portefeuillestrategie en het ondernemingsplan komt trager op gang dan aanvankelijk was beoogd. U vindt dat de "reis belangrijker is dan de bestemming" wat uiteindelijk moet resulteren in een hogere klanttevredenheid. U geeft aan, en uw RvC verwacht, dat de verschillende beleidsdocumenten in 2024 zijn opgesteld.

In de laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 is aangegeven dat de drie nieuwe entiteiten onder verscherpt toezicht staan aangezien de oprichting de nodige risico's met zich meebrengt en nog niet aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan. Op grond van de nieuwe meerjarenbegroting 2024 e.v. voldoet Hef Wonen met ingang van 2025 aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit is een versnelling met twee jaar ten opzichte van het moment waarop Hef Wonen conform het splitsingsvoorstel aan de ratio's zou voldoen (2027). Dit is een positieve ontwikkeling. Tegelijkertijd merk ik op dat uw meerjarenbegroting, in met name de eerste jaren, vanwege veel complex-gewijze verkopen een grote verkoopafhankelijkheid kent.

Op basis van mijn onderzoek en de gesprekken die ik met u voerde, heb ik voldoende vertrouwen in de 'checks & balances' binnen de organisatie. Tegelijkertijd heb ik nog geen volledig beeld gekregen over het functioneren van de governance bij Hef Wonen. Zo dienen er nog diverse beleidsdocumenten geactualiseerd te worden, is er nog geen volledige cyclus van begroting- en verantwoording geweest en hebben er nog beperkt interne audits plaatsgevonden. Tevens heb ik nog geen kennis kunnen nemen van de bevindingen van de externe

accountant ten aanzien van de externe verslaggeving en interne beheersing binnen Hef Wonen en heeft er nog geen evaluatie van het functioneren van Clink plaatsgevonden.

Op grond van het bovenstaande houd ik mijn oordeel met betrekking tot de governance aan. Het verscherpt toezicht bij Hef Wonen wordt vooralsnog gecontinueerd.

Toezichtafspraken

Voor het komende jaar maak ik met u de toezichtafpraak om mij de volgende documenten toe te sturen zodra deze zijn vastgesteld:

- De tertiaalrapportages;
- De evaluatie van de splitsing; en
- De evaluatie van Clink Diensten;

Verder vraag ik u mij proactief te informeren over relevante ontwikkelingen met betrekking tot de juridische procedures tegen de derivatenbanken, de complexgewijze verkopen en verbindingen.

Voor het toezicht in 2024 zal ik u gericht informatie vragen met betrekking tot vastgestelde beleidsdocumenten, de interne audits en de zelfevaluatie van de RvC wanneer dat voor mijn beoordeling nodig is.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

Hef Wonen is per 1 januari 2023 ontstaan nadat Vestia is gesplitst in drie nieuwe entiteiten. Voorliggende toezichtbrief 2023 is dan ook de eerste toezichtbrief vanuit de Aw voor Hef Wonen. In de laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 zijn wel de onderstaande toezichtafspraken voor Hef Wonen opgenomen:

- Om de realisatie van de voorgenomen plannen te kunnen volgen, verstrekt u mij de tertiaalrapportages, de evaluatie van de splitsing en de (tussentijdse) evaluaties van Clink; en
- Informeert u mij proactief over de activiteiten die u onderneemt bij het verhalen van de schade van het derivatendebacle.

Inzake de eerste bullet: Ik ontving de tertiaalrapportages in 2023 tijdig en deze gaven mij een goed inzicht in de voortgang op de belangrijkste thema's voor Hef Wonen. U gaf aan dat de evaluatie van de splitsing en evaluatie van Clink in 2024 opgesteld wordt. Ik verzoek u mij de evaluaties toe te sturen zodra deze zijn vastgesteld.

Inzake de tweede bullet: Hef Wonen kwam, mede namens Hof Wonen en Stedelink, in 2023 een schikking overeen met BNP Paribas S.A. over de afwikkeling van alle vorderingen met betrekking tot de, tussen Stichting Vestia en BNP Paribas, gesloten derivatentransacties in de periode tot juni 2012. Als onderdeel van deze schikking betaalde BNP Paribas een bedrag van EUR 37.5 miljoen. U onderzoekt actief de mogelijkheden om de resterende derivatenbank ook aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. In een afzonderlijk periodiek overleg informeerde u mij, zoals gebruikelijk, actief en transparant over de voortgang op dit punt. Ik continueer deze toezichtafpraak.

Financiële continuïteit

De laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 gaf aan dat de drie nieuwe entiteiten onder verscherpt toezicht staan aangezien er nog niet aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan. Er is daarbij niet gevraagd om een afzonderlijk herstelplan op te stellen aangezien de bij de splitsing overlegde prognoses voor Hef Wonen als herstelplan zijn gezien. Op het moment van de splitsing voldeed de ICR van de niet-DAEB tak van Hef Wonen niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Op grond van de prognoses die bij het

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 januari 2024

Ons Kenmerk
H639675

splitsingsvoorstel zijn ingediend, zou de ICR van de niet-DAEB tak in 2027 aan de norm gaan voldoen. Voor de overige financiële ratio's geldt dat deze reeds voldoen aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

Op grond van de nieuwe meerjarenbegroting 2024 e.v. voldoet Hef Wonen met ingang van 2025 aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit is een versnelling van twee jaar ten opzichte van het moment waarop Hef Wonen conform het splitsingsvoorstel aan de ratio's zou voldoen.

Op basis van de beoordeling zie ik een verkoopafhankelijkheid in de prognose. Met name in de eerste jaren van uw meerjarenbegroting 2024 e.v. zijn veel complex-gewijze verkopen ingerekend waardoor geen externe financiering nodig is. Hef Wonen verwacht in 2026 borgbaar te zijn en dat daarmee het aantrekken van geborgde leningen mogelijk wordt. Voor het vaststellen van de borgbaarheid bent u in gesprek met het WSW.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 januari 2024

Ons Kenmerk
H639675

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Uw ambitie is om weer een volwaardige partij in de volkshuisvesting van Rotterdam te zijn. U investeert in het herstellen van de verbinding met de bewoners/huurders en intensiveert de samenwerking met de gemeente en met andere stakeholders. Het verbeteren van de kwaliteit van uw bestaande bezit is één van uw prioriteiten de komende jaren. Dit blijkt ook uit de forse toename van de begrote onderhouds- en investeringsuitgaven in uw meerjarenbegroting 2024.

Er is een forse opgave om in de komende jaren de woningen te verduurzamen en in 2028 de woningen met E, F en G-labels uit te faseren. Het wegwerken van slechte energielabels is een belangrijk onderdeel van uw aanpak om woningen te verduurzamen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Hef Wonen heeft samen met Hof Wonen en Stedelink een gezamenlijke dienst Clink. Hier zijn ICT, HR, inkoop, VVE-beheer, fiscale zaken, verzekeringen en treasury ondergebracht. Clink is organisatorisch onder Stedelink gehangen. De wijze waarop sturing wordt gegeven aan en toezicht wordt gehouden op Clink, is geregeld in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). De deelnemers krijgen de kosten vanuit Clink doorbelast op basis van een vastgestelde verdeelsleutel.

U geeft aan tevreden te zijn over de dienstverlening door Clink en vanuit dit samenwerkingsverband geen grote risico's ten aanzien van de bedrijfsvoering van Hef Wonen te zien. Uw accountant stelde meerdere bevindingen vast ten aanzien van de opzet en het bestaan van de algemene IT-beheersmaatregelen en noemde een aantal verbeterpunten. In de management-reactie geeft Clinck Diensten aan dat de punten zijn of worden opgepakt.

Samen met Hof Wonen en Stedelink wordt de digitale strategie voor de drie corporaties uitgewerkt. Hiermee wordt de bestaande IT-architectuur drastisch vernieuwd. Deze transformatie heeft impact op processen en de manier van werken.

Eind 2024 zal er een evaluatie inzake Clink Diensten plaatsvinden. Ik verzoek u mij de evaluatie van Clink Diensten toe te sturen zodra deze is vastgesteld.

Met betrekking tot de interne beheersing van Hef Wonen zag uw accountant een tweetal verbeterpunten, die u oppakt, verder meldt hij geen significante tekortkomingen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

De rol van de onafhankelijk control functie genoemd in de Woningwet/BTiV is belegd in de functie van [REDACTED]. In 2023 is voornamelijk gewerkt aan het opzetten van de operationele processen en de diverse beleidsdocumenten. [REDACTED] heeft een charter interne beheersing opgesteld. Dit charter geeft de visie van Hef Wonen weer op de opzet en werking van de interne beheersing. Het

doel van de charter is om aan alle betrokkenen binnen en buiten de organisatie duidelijkheid te geven over de functie, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de bij interne beheersing betrokken afdelingen. In 2023 zijn, mede op verzoek van de RvC, audits uitgevoerd op het inkoopproces en het passend toewijzen. Vanaf 2024 verwacht u de geplande audits, door een externe partij, te laten uitvoeren.

Ik benadruk het belang om verder invulling te geven aan de rol van onafhankelijk controller.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

Hef Wonen is een van de aandeelhouders van Verantwoord Wonen BV (handelsnaam Loek Warmte). U verwacht in 2024 de volledige BV middels een aandelentransactie te verkopen. Ik vraag u mij te informeren over de ontwikkelingen.

Sturing en beheersing - Governance signalen

In uw meerjarenbegroting lees ik dat in 2023 acht fte bovenop de formatie is gekomen en dat u in de komende jaren ook nog een relevante uitbreiding (19 fte) verwacht. Ik begrijp dat er in de opstartfase extra veel inzet wordt gevraagd van medewerkers. Bovendien gaf u aan dat de splitsing ook onvermijdelijke inefficiëntie met zich meebrengt. Ik vraag, desalniettemin uw aandacht voor een belangrijke voorwaarde die bij de structurele oplossing van de Vestia-problematiek is gesteld, namelijk dat de nieuwe corporaties functioneren als sobere en efficiënte corporaties. Ik zal de ontwikkeling van de beheerkosten monitoren.

Vooruitblik toekomstige beoordeling Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/leidraad-meerjarenbegroting-en-dpi2023>

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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 januari 2024

Ons Kenmerk
H639675

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
10 januari 2024

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
H639675

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:

- dPi gegevens 2022
- Startbrief jaarplan 2024 inclusief meerjarenbegroting 2024-2033
- Hef Wonen Jaarplan 2024 inclusief MJB 2024-2033
- Managementletter 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Aw besluit goedkeuring splitsing en toelating d.d. 19 september 2022;
- WSW brief d.d. 2 december 2022 inzake instemming splitsing Vestia;
- Meest recente brieven WSW
- Tertiaalrapportages Hef Wonen
- Jaarverslag 2022 Vestia
- Charter Interne Beheersing Hef Wonen
- Gesprekken met bestuur, RvC en ██████████.