



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

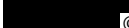
L0817
Woningbouwvereniging "Heerjansdam"
t.a.v. het bestuur
Postbus 55
2995 ZJ HEERJANSDAM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 31 januari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

31 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

H677738

Verder heeft op 13 december 2023 een gesprek plaatsgevonden met het bestuur en hebben mijn collega en ik – in een afzonderlijk gesprek – kennisgemaakt met de voltallige Raad van Commissarissen (RvC).

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede voornoemd bezoek aan Woningbouwvereniging Heerjansdam (HJD), stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. Onderstaand treft u een weergave aan van – een aantal – onderwerpen die op 13 december 2023 aan bod zijn gekomen.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 22 december 2022 heb ik de volgende afspraken opgenomen waarop u actie diende te ondernemen:

- Het ondernemingsplan dient op korte termijn te worden geactualiseerd. Ook de integriteitscode en klokkenluidersregeling behoeven actualisering. U heeft dit genoteerd als nog te ondernemen acties. Ik verzoek u mij in het eerste kwartaal van 2023 per mail terugkoppeling te geven over de (stand van zaken van de) opvolging hiervan;
- Verder verzoek ik u mij per mail te informeren over de uitkomsten van het gesprek met de wethouder over de te realiseren koopwoningen op de door HJD aan de gemeente verkochte grond in Heerjansdam;
- Tot slot verzoek ik u mij uiterlijk in het tweede kwartaal van 2023 te informeren over welke stappen u heeft gezet ten aanzien van het aanscherpen van uw beleid met betrekking tot het oplossen van het tekort aan geschikte woonruimte voor starters.

U heeft mij ten aanzien van voornoemde punten (tijdig) geïnformeerd over de stand van zaken. Inmiddels zijn de integriteitscode en klokkenluidersregeling geactualiseerd en op de website geplaatst. Op 22 januari 2024 heeft u mij het nieuwe ondernemingsplan toegestuurd. Met betrekking tot het tweede punt heeft u mij laten weten dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan waardoor het project doorgang kan vinden alsmede dat de starterswoningen in dit nieuwbouwproject inmiddels door de ontwikkelaar zijn toegewezen. Voor wat betreft (de aanscherping van) uw beleid ten aanzien van

het huisvesten van starters geeft u aan dat u appartementen die eerder waren gelabeld als seniorenwoningen nu ook voor starters beschikbaar stelt. Naast meer kansen voor starters, resulteert dit volgens u ook in een betere mix van senioren en jongeren in deze complexen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur en Kwaliteit intern toezicht

Tijdens ons bezoek is – in afzonderlijke gesprekken – gesproken met het bestuur en de voltallige RvC. Allereerst viel daarbij de grote mate van betrokkenheid bij - en positieve energie ten aanzien van (de opgave van) HJD op bij zowel het bestuur als de RvC. Uit de gesprekken is verder naar voren gekomen dat het bestuur en de RvC zich er van bewust zijn dat een organisatie met de omvang van HJD kwetsbaar kan zijn. De risico's die dit met zich brengt worden, zo wordt door u allen aangegeven – zoveel als mogelijk – ondervangen door de taakverdeling binnen zowel het bestuur als de organisatie zo te beleggen dat de continuïteit bij uitval/vertrek zo min mogelijk in gevaar komt. Daarnaast kijkt HJD met collega corporaties in de regio naar samenwerkingsmogelijkheden. Tegenover deze – veronderstelde – kwetsbaarheid staat een corporatie die erg dicht bij haar huurders staat en ook erg benaderbaar is, hetgeen aan de hand van verschillende casussen op beeldende wijze nader is toegelicht.

Op basis van de gesprekken is het beeld ontstaan dat u (het bestuur) goed op elkaar bent ingespeeld – waarbij u elkaar wel scherp weet te houden – en dat u binnen HJD een prettige werkomgeving heeft gecreëerd. Door de Aw is tijdens het gesprek met het bestuur teruggegeven dat het goed is te bezien hoe dit ook in de toekomst kan worden vastgehouden binnen de organisatie.

Verder is op basis van de gesprekken het beeld ontstaan dat het bestuur en de RvC zich bewust zijn van hun onderscheidenlijke verantwoordelijkheden en rollen en daar ook adequaat invulling aan geven. Met betrekking tot de RvC hebben we voorts de indruk dat sprake is van een inhoudelijk sterke club die het toezichthouden op een maatschappelijke organisatie zichtbaar leuk vindt en ook gaat voor een positieve onderlinge dynamiek, met daarin ruimte voor tegenkracht. Tijdens de gesprekken is ten slotte aan bod gekomen dat er binnen het bestuur en de organisatie veel kennis aanwezig is die nog niet (goed) is vastgelegd. Het is goed te vernemen dat er aandacht voor is om deze kennis adequaat te borgen. Bij ons volgende bezoek word ik graag geïnformeerd over de ontwikkelingen op dit front. Op basis van het voorgaande stel ik dan ook vast dat u voldoende aandacht lijkt te hebben voor de – veronderstelde – kwetsbaarheden van HJD en hier ook concrete acties aan koppelt.

Financiële positie en Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Op basis van de prognoses voldoet HJD aan de gestelde normen in het beoordelingskader. De financiële situatie van HJD is gezond. HJD heeft voldoende financiële ruimte om de woningen met een E/F/G energielabel versneld aan te pakken en u geeft aan er alle vertrouwen in te hebben dat dan ook tijdig aan de opgave zal worden voldaan. Verder geeft u mij aan dat u op dit moment bezig bent met de afronding van het ondernemingsplan (welk stuk ik, zoals hiervoor reeds is opgemerkt, inmiddels heb ontvangen), de nieuwe prestatieafspraken en de actualisering van de portefeuillestrategie.

Tijdens de gesprekken met bestuur en RvC is verder aan bod gekomen dat HJD – gelet op de grote vraag naar huurwoningen – met behulp van een externe partij in beeld wil brengen welke mogelijkheden er voor (her)ontwikkeling van bezit binnen Heerjansdam zijn. Nu er binnen Heerjansdam geen grondposities beschikbaar zijn, wordt daarom bekeken welke (creatieve/out of the box) mogelijkheden er zijn om het aantal huurwoningen tóch uit te kunnen breiden; bijvoorbeeld door 'op te toppen'. U verwacht de eerste uitkomsten van dit onderzoek uiterlijk Q2 2024 en neemt deze mee in de nieuwe portefeuillestrategie die u uiterlijk eind 2024 wil afronden. Tot slot is aangegeven dat ook de haalbaarheid van het realiseren van flexwoningen wordt onderzocht. De Aw heeft er waardering voor dat HJD binnen de beperkte mogelijkheden die zij heeft, haar uiterste best doet om tot een uitbreiding van haar huurwoningen te komen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 januari 2024

Ons Kenmerk
H677738

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.

Tijdens ons volgende bezoek zouden we dit onderwerp aan de orde willen laten komen door middel van een rondje langs bezit van HJD. Ik zal binnenkort contact met u opnemen om een afspraak in te plannen.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 januari 2024

Ons Kenmerk
H677738

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 januari 2024

Ons Kenmerk
H677738

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 – onder meer – gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Meest recente brieven WSW
- Onderzoekresultaten WSW
- Managementletter 2022
- Gesprekken met bestuur en RvC op 13 december 2023