



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0425
Woningstichting Haag Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 250
2501 CG 's-Gravenhage

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 12 december 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum

12 december 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

H705254

Ik heb met u gesproken op 4 november 2024. Met een delegatie van uw raad sprak ik op 13 november. De informatie uit deze gesprekken is betrokken bij mijn onderzoek.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering op het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen" uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit risico handhaaf ik op midden.

In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik verzoek u de interne controle op de kwaliteit van de dVi te intensiveren;
- Ik verzoek u om uiterlijk 31 januari 2025 mij de uitkomst van de interne analyse gericht op de hoogte van de beheerskosten toe te sturen.
- Ik verzoek u om uiterlijk 31 januari 2025 mij de analyse rondom de schuldpositie in de niet-DAEB tak aan de DAEB tak toe te sturen.

Daarnaast blijf ik graag in gesprek met u over ontwikkelingen betreffende een duurzaam bedrijfsmodel voor Haag Wonen. Een 1e afspraak daartoe is reeds gepland.

In deze brief licht ik de aanleiding voor deze toezichtafspraken toe en ga ik in op enkele andere onderdelen.

Voorgaande beoordelingen

In de voorgaande toezichtbrief van 26 oktober 2023 zijn de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- *Ik verzoek de interne controle op de kwaliteit van de dVi te intensiveren;*
- *Ik verzoek u om mij de uitkomst van de interne analyse gericht op de hoogte van de beheerskosten toe te sturen.*

Betreffende het eerste punt heeft u aangegeven welke maatregelen zijn genomen om de kwaliteit van de dVi te verbeteren. Desondanks heeft er ook dit jaar weer een heraanlevering van de dVi moet plaatsvinden, vanwege tekortschietende kwaliteit. Dit is door Haag Wonen zelf gesignaleerd en u heeft hierover melding gemaakt bij de AW. Ik verwacht dat u passende maatregelen neemt, zodat de kwaliteit van de aangeleverde informatie geborgd is.

De gevraagde interne analyse met betrekking tot de beheerskosten heeft vertraging opgelopen en is nog niet aangeleverd. Wel is er een analyse van de Aedes Benchmark 2023 gedeeld. Uit die analyse blijkt een daling van uw beheerlasten (van C naar B). Tegelijkertijd geeft u aan dat u verwacht dat de beheerlasten komend jaar weer zullen stijgen vanwege de verwachte CAO-stijging, de inflatie en meer personeel om uw volkshuisvestelijke ambities waar te maken. Dit wordt bevestigd in de recent gepubliceerde Aedes benchmark 2024, waar de beoordeling van de bedrijfslasten op een C uitkomt. Voor verdere analyse onderzoekt u hoe uw beheerskosten zich verhouden tot de andere corporaties die verenigd zijn in De Vernieuwde Stad. Hiermee beoogt u een vergelijking te maken met corporaties van dezelfde omvang en vergelijkbare uitdagingen. De eerste resultaten daarvan heeft u met mij gedeeld. Ik verzoek u om bij de gevraagde interne analyse in te gaan op de wijze van sturing op de beheerlasten.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
H705254

Volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit

Prestatieafspraken

De regionale woondeal is doorvertaald in lokale prestatieafspraken. De vigerende prestatieafspraken zijn weinig concreet van aard en ontberen toegezegde wederkerigheid vanuit de gemeente Den Haag. U wilt met de samenwerkende corporaties voor de periode 2026-2030 meerjarige prestatieafspraken overeenkomen. Het is daarbij van belang om de wederkerigheid vanuit de gemeente vast te leggen. U bespreekt dit regelmatig met de gemeente. Wederkerigheid gaat dan onder meer over besluitvorming bij de gemeente en de integrale afwegingen door het college, welke helpen bij het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgaven en opvolging van de Haagse woonvisie. Mocht wederkerigheid uitblijven of tekort blijven schieten, dan overweegt u de meerjarige prestatieafspraken niet te ondertekenen, gaf u aan. Gezien de wens van meerjarige afspraken worden de prestatieafspraken 2025 grotendeels gebaseerd op de afspraken van 2024. Ik acht het van belang om te komen tot realistische, concrete prestatieafspraken, met voldoende en expliciet vastgelegde wederkerigheid. Dit besef is ook bij u aanwezig en ik vind het positief dat u dit in de gesprekken met de gemeente blijft benadrukken.

In uw verantwoording in het jaarverslag 2023 is de stand van zaken rondom de prestatieafspraken al opgenomen. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door deze verantwoording aan te vullen met de oorzaken van het achterblijven van de realisatie van de afspraken, daar waar dit aan de orde is. Dit versterkt de governance rondom het proces van de prestatieafspraken.

Realistische begroting

Bij ons overleg op 4 november spraken we onder meer over uw volkshuisvestelijke ambities, aan de hand van uw concept meerjaren begroting 2025. Op 13 november sprak ik ook met een delegatie van uw raad hierover. Mede naar aanleiding van deze beide gesprekken wordt uw meerjarenbegroting aangepast. De meerjaren begroting moet nog worden vastgesteld door uw raad. In de aangepaste versie zullen de volkshuisvestelijke ambities, ten opzichte van de eerder besproken versie, worden bijgesteld, waarmee u meer realisme in de begroting aanbrengt.

U wilt via aankopen en (sloop)nieuwbouw de woningvoorraad netto flink uitbreiden, zowel in het DAEB segment als in het niet-DAEB segment. Daarnaast investeert u fors in de bestaande voorraad (uitfaseren E/F/G labels, verduurzaming en onderhoud).

De ingerekende projecten tot en met 2028 zijn hard, behalve voor 380 nieuwbouwwoningen, waarvoor nog geen specifieke locatie is gevonden. In latere jaren zijn de diverse projecten minder hard. U gaf aan dat voorgenomen plannen vaak onverwachte vertragingen kunnen oplopen door met name externe factoren.

Projecten zonder concrete locaties zijn niet meer in de begroting opgenomen. Voor nieuwe grondposities bent u grotendeels afhankelijk van commerciële partijen. Ook vergen de benodigde procedures bij de gemeente een lange doorlooptijd. Daarnaast spraken we over het mogelijke risico op bezwaar procedures van omwonenden. U gaf aan veel tijd te investeren in de contacten met de gemeente, uw huurders en commerciële ontwikkelaars, om zo te komen tot daadwerkelijke realisatie van uw opgave. Het realistischer begroten leidt tot het niet geheel kunnen uitvoeren van de opgaven welke op middellange termijn nodig zijn. De uitdaging is om positief te kunnen blijven besluiten over toekomstige investeringen. Hierover bent u in met uw collega corporaties in gesprek op regionaal niveau.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
H705254

Financiële continuïteit

Haag Wonen is een financieel gezonde corporatie die maximaal wil bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied. Alle financiële ratio's bewegen zich in de (5-jaars) prognoseperiode binnen de normen. Dit stelt Haag Wonen in staat om (deels) invulling te geven aan een ambitieus investeringsprogramma. Uw ambitieuze investeringsprogramma gaat gepaard met een forse uitbreiding van uw leningenportefeuille. Rentewijzigingen hebben hierdoor een grote impact op uw ICR. Uit onze gesprekken maak ik op dat – ook na aanpassingen van uw meerjaren begroting - niet alle ratio's (ICR) vanaf 2030 meer aan de externe normen voldoen door de ambitieuze plannen. Dit is voor mij een eerste signaal dat uw financiële continuïteit onder druk komt en uw toekomstige investeringen niet binnen de normen geheel realiseerbaar zijn.

U ziet voldoende mogelijkheden om tijdig bij te sturen gaf u aan. Hiertoe wordt een zogeheten 'regieplan Duurzaam Prestatie Model' nader uitgewerkt met de 'knoppen om aan te draaien'. Daarbij wordt onder meer ingezet op het doorontwikkelen van het programma 'Grip op Onderhoud', het realiseren van een doorbouwgarantie en deelname aan de pilot Duurzaam Presteren Model. Daarnaast werkt u intensief met scenario analyses, waarbij de ontwikkelingen van relevante economische variabelen worden gesimuleerd en gemonitord, om zo tijdig te kunnen bijsturen indien dat nodig is. Bijsturen zal dan gebeuren via het temporiseren van de investeringen.

Daarmee lijken de financiële risico's beheerst te worden. Vanuit een governance-optiek is een 10-jaars begroting die op middellange termijn niet voldoet aan de signaalwaarden aanleiding voor verhoogde aandacht. U heeft aangegeven dat u hiervoor heeft gekozen vanuit de wens om meer volkshuisvestelijk ambitieus te zijn, en de grenzen op te gaan zoeken. En daarmee ook het openbaar debat over de haalbaarheid van de opgaven onder de huidige randvoorwaarden te willen stimuleren. Met waardering voor deze motivering bekijk ik de meerjaren begroting ook vanuit de afgelopen zomer gepubliceerde leidraad, waarin staat wat de Aw verwacht van een begroting. De realiseerbaarheid (financieel en 'technisch') van de begroting is daarbij het uitgangspunt.

De Aw vindt het belangrijk dat de meerjaren begroting uitgaat van volkshuisvestelijke en financiële continuïteit. U bent met de organisatie aan de slag met het 'regieplan Duurzaam Prestatie Model', waarbij onderzocht wordt hoe Haag Wonen blijvend het maximale kan bijdragen aan de opgaven in volatiele omstandigheden die ook de continuïteit van Haag Wonen moet garanderen. Het bestuur van Haag Wonen blijft volop inzetten op externe steun waardoor de opgaven in Haaglanden maximaal worden gerealiseerd. Mocht deze steun voor Haag Wonen uitblijven dan zal Haag Wonen haar bijdrage aan de opgave bijstellen tot waar dit financieel verantwoord is. Ik blijf graag in gesprek met u over ontwikkelingen betreffende een duurzaam bedrijfsmodel.

Organisatie en interne beheersing

Haag Wonen vaart met haar stevige ambities scherp aan de wind. Goede organisatie sturing en een voldoende interne beheersing is daarbij een randvoorwaarde, om omslaan te voorkomen. Elke organisatie dient te beschikken over een managementsysteem dat voldoende waarborgen biedt voor realisatie van doelstellingen, risicobeheersing, rechtmatig handelen en integriteit.

Volgend jaar ondergaat uw ERP systeem een upgrade. Meerdere corporaties hebben dezelfde upgrade, en u bent reeds in gesprek met corporaties die deze upgrade al hebben uitgevoerd, om zo te leren van hen. De upgrade van het ERP systeem is een belangrijke maatregel om de interne beheersing verder te verbeteren. Ook wordt hiermee invulling gegeven aan de aandachtspunten van uw accountant in de managementletter.

Opvolging van deze aandachtspunten zal de interne beheersing binnen uw organisatie verder verbeteren.

Uit het vorig jaar gehouden medewerkers tevredenheidsonderzoek blijken positieve resultaten. De ingezette koers met stevige ambitie wordt onderschreven door uw organisatie. Enkele aandachtspunten, zoals communicatie, leiderschapstijl en vereenvoudigen van processen, pakt u op. Het ontwikkelprogramma Organisatie 'Vooruit' is een programma rondom de vraag 'kan de organisatie het aan' en is gericht op 'beter en slimmer werken'.

Naast de twee vragen van vorig jaar die zijn blijven liggen, is er gedurende het bureauonderzoek een vraag ontstaan betreffende een schuld van de niet-DAEB tak aan de DAEB tak. Deze wordt wel al enige jaren in de dVi verantwoord, maar niet in de dPi. Ik verzoek u mij te informeren wat de reden is voor het ontstaan van deze schuld en waarom er inconsistentie kan bestaan tussen dVi en dPi. Ik handhaaf het risico op het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen" uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW op 'midden'.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
H705254

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
H705254

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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Jaarplan en begroting Haag Wonen 2025
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met Bestuur 4 november
- Gesprek met delegatie RvC 13 november