



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0036  
Stichting Dynhus  
t.a.v. het bestuur  
Eigen Haard 3  
8561 EX Balk

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 8 augustus 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

8 augustus 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**

H705179

Daarnaast hebben wij op 18 juni een prettig onderhoud gehad met de nieuwe bestuurder ██████████ en vervolgens een bijna voltallige RvC, waarbij we op een aantal onderwerpen dieper zijn ingegaan. Vanuit de Aw waren hierbij aanwezig ██████████.

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek alsmede de gesprekken die wij voerden, 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 met u maak. Wel maak ik de afspraak met u om in 2025 terug te blikken op het opnieuw vaststellen van de risicobereidheid door Dynhus, als ankerpunt voor het daarop te herijken risicomanagement. Onderstaand treft u – mede ter illustratie van mijn oordeel – een korte weergave aan van de meest relevante onderwerpen die aan bod zijn gekomen tijdens ons laatste bezoek.

**Voorgaande beoordelingen**

In de toezichtbrief 2023 (d.d. 31 augustus 2023) waren drie toezichtafspraken opgenomen:

- Zowel de accountant als de controller hebben een paar aanbevelingen om verschillende documenten, zoals het interne controle plan en de kwartaalrapportage, nog verder te verbeteren. Mogelijk wordt ook het Strategisch voorraad beleid (SVB) aangepast. Ik heb er vertrouwen in dat Dynhus, waar dat nodig of wenselijk is, documenten aanpast;
- Dynhus werkt momenteel aan een financieel beleidsplan om meer inzicht te krijgen in haar volkshuisvestelijke ambities en de opties om die bij te sturen. Graag ontvang ik dit document voorafgaand aan ons bezoek in 2024.
- de Aw acht het raadzaam als de RvC en het bestuur in 2024, gezien de nieuwe samenstelling en veranderende omgeving, de risicobereidheid opnieuw vaststellen. Hierover wil ik vervolgens graag met de RvC van gedachte wisselen tijdens het onderzoek in 2024.

Ten tijde van ons bezoek was het nieuwe SVB in de afrondende fase. Ook zijn recent de statuten gewijzigd n.a.v. de laatste wijziging van de Woningwet.

Signalen dat Dynhus actief bezig is beleidsdocumenten aan te passen aan de eisen van de actuele situatie. Daarmee beschouw ik de eerste afspraak als voldaan. Het financieel beleidsplan heeft Dynhus voor ons bezoek opgestuurd, waarmee ook aan deze afspraak is voldaan. Het document is helder en maakt duidelijk welke interne normen Dynhus hanteert en wanneer. Daarnaast stelt het eisen aan de MJB met betrekking tot het uitwerken van scenario's en bijsturingmogelijkheden. Daarmee is het een bruikbaar document en ligt het in de lijn die de Aw momenteel hanteert. Het opnieuw vast stellen van de risicobereidheid (als ankerpunt voor het daarop te herijken risicomangement) staat voor later in dit jaar gepland. Graag blik ik daar met u op terug tijdens ons volgende gesprek in 2025.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 augustus 2024

**Ons Kenmerk**  
H705179

### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

De bestuurder is in dienst sinds december 2023, waarmee een periode met wisselingen in het bestuur van Dynhus eindigt. Dit is haar eerste functie als bestuurder en ze heeft hiervoor gewerkt als manager Wonen bij verschillende corporaties. Gecombineerd met een achtergrond in het sociaal domein beschikt ze over ervaring met de leefwereld van sociale huurders. Dat bleek ook tijdens onze kennismaking.

De bestuurder trof een warme organisatie met een grote betrokkenheid van medewerkers, waardoor er veel gepresteerd wordt. Tegelijk is door de wisselingen in het bestuur de afgelopen tijd de organisatie wat verwaarloosd. Met de komst van de nieuwe bestuurder is dit al veranderd. De bestuurder geeft aan dat staf en medewerkers nu meer worden betrokken in besluitvorming, wat de discussie en uitkomsten ten goede komt. Bestuurder ziet het als haar opdracht om te bouwen in de breedste zin van het woord: woningen, maar ook aan de organisatie.

### **Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

De afgelopen jaren heeft deze RvC zich getoond als een stevige en goede RvC. Op verschillende momenten bleek de RvC betrokken, transparant, proactief, zelfbewust, kritisch en integer te zijn. Ook tijdens ons bezoek bleek dit weer, waarbij het samenspel opviel door de ontspannen, open en kritische interactie. De RvC voert verder haar rollen goed uit. Vooral de werkgeversrol valt de Aw daarbij telkens op. Ook bij de nieuwe bestuurder heeft de RvC aandacht voor haar ontwikkeling. De precieze opdracht voor de bestuurder wordt komende tijd nog uitwerkt. Het is ook goed te horen dat de RvC weer wat afstand neemt en minder op de stoel van de bestuurder zit, nu dat niet meer nodig is.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Uw begroting (MJB) is met zorg opgesteld, waarin u de recente adviezen van de Aw over o.a. realisatie meeneemt. U gaat in op de realiseerbaarheid, maakt inzichtelijk hoe de (Nationale) prestatieafspraken verwerkt zijn en hanteert ook verscheidene scenario's. De MJB bevat verder een overzicht van de verschillende projecten, incl. locatie, aantallen start en oplevering en indien bekend de aannemer. Dit onderdeel kan naar een hoger niveau gebracht worden door een oordeel te geven over de voortgang en de tijdige realisatie, maar dit overzicht is nu al van toegevoegde waarde. Deze zorgvuldigheid m.b.t. het opstellen van de MJB blijkt ook uit de realisatie van de nieuwbouw. Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen 3 jaar (dPi2020 t.o.v. dVi 2020, 2021 en 2022) is 117% tegenover een sectorgemiddelde van 59,1%. Voor de Aw is dit een indicator van de kwaliteit van de begroting en het interne proces. De afgelopen jaren heeft u dit goed gedaan.

Tegelijk nemen ambities flink toe (in het nieuwe SVB stijgt de uitbreiding van 70 naar 280 woningen), terwijl de tegenwind toeneemt. Kenmerkend voor corporaties die consistent goed realiseren, heeft u ook oog voor wat intern beter kan, naast dat u de externe knelpunten in beeld heeft. Zo heeft het bestuur het voornemen om de realisatiekracht van de organisatie te versterken door 4 FTE extra aan te nemen. Onder andere bij control en vastgoed. Afgelopen tijd is de communicatie

en samenwerking tussen de afdelingen vastgoed en financiën verbeterd. Waar vroeger alle nieuwbouw maatwerk betrof, wil Dynhus nu meer conceptueel en gestandaardiseerd bouwen. Locaties blijft ook in uw werkgebied de grootste uitdaging, waarbij betere afspraken met de gemeentes, in het bijzonder de eis dat 30% van projecten sociale huur is, op dit vlak al helpt.

De Aw heeft de indruk dat het proces rondom meerjarenbegroting en prestatieafspraken bij Dynhus goed is georganiseerd. De prestatieafspraken zijn van hoge kwaliteit. U geeft wel aan het nog uitdagend te vinden hoe de RvC te plaatsen in het actualiseren van meerjarige prestatieafspraken. Aandachtspunt is de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. De Aw geeft Dynhus in overweging om bij de jaarlijkse herijking van de prestatieafspraken dit proces (begroting-realisatie-nieuw bod) specifiek te monitoren en te verantwoorden. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 augustus 2024

**Ons Kenmerk**  
H705179

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement**

De afgelopen jaren heeft Dynhus hard gewerkt aan het verbeteren van de governance en het risicomanagement. Zo is er een (parttime) controller aangetrokken en zijn er diverse (governance-)documenten op orde gemaakt en geactualiseerd. Tegelijk geeft zowel bestuur als RvC aan dat er nog enkele beleidsstukken nodig zijn, naast dat in 2025 er een nieuw ondernemingsplan moet zijn en de visitatie weer plaatsvindt. Daarnaast bepaalt Dynhus later dit jaar haar risicobereidheid opnieuw (als ankerpunt voor het daarop te herijken risicomanagement). Op papier moet er dus ook veel werk verzet worden. De accountant merkt echter op dat extra documentatie niet per se tot meer duidelijkheid en betere naleving leidt. Ik onderschrijf dit en vraag aandacht voor de uitvoering en realisatie van alle plannen. Belangrijk is dat niet alles op papier staat, maar ook leeft in de organisatie. Het is in het belang van Dynhus om deze volgende stap te zetten. Het voornemen van het bestuur om de organisatie met 4 fte te versterken, onder andere bij control en vastgoedsturing/asset management, past binnen deze aandacht voor de realisatie. Ik zie dat het bestuur hier ook aandacht voor heeft en ook de RvC dit erkent. Tijdens het bezoek volgend jaar wil ik met u hierover verder van gedachte te wisselen, ook naar aanleiding van de vernieuwde vaststelling van risicobereidheid van Dynhus.

### **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 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.

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 vervolgafspraken, 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
- Managementletter 2023
- Jaarverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Financieel Beleidsplan Dynhus 2023, Prestatieafspraken de Fryske Marren en Prestatieafspraken Sudwest Fryslan

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 augustus 2024

**Ons Kenmerk**  
H705179