



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0338  
Bouwvereniging Huis en Hof  
t.a.v. het bestuur  
Julianastraat 82  
3214 CJ Zuidland

**Alleen per e-mail verzonden**

Datum 29 oktober 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 22 september 2025 spraken mijn collega, [REDACTED], en ik met u. Nadat we hadden kennis gemaakt, spraken we onder andere over de ontwikkelingen, uitdagingen en dilemma's van Bouwvereniging Huis en Hof (H&H). U gaf inzage in het besturen van de kleinste corporatie van Nederland en de pragmatische werkwijze die daarbij wordt gehanteerd, de korte lijnen die er zijn met de huurders en de kennis van het bezit en ook de beperkingen die dat met zich meebrengt. Dank u wel voor dit open en prettige gesprek.

**Conclusie**

Op basis van het onderzoek geeft de AW de risico-inschatting midden op het onderdeel financiële continuïteit en op het onderdeel kwaliteit intern toezicht. De redenen hiervoor zijn dat uw begroting en het behalen van de verduurzamingsopgave uit de NPA op korte termijn niet haalbaar is met de aanwezige middelen en u tevens zeer beperkt in staat bent om financiële tegenvallers op te vangen. Daarnaast voldoet uw raad vanaf 1 oktober 2025 niet aan het minimum aantal leden en daarmee niet aan de statuten en wet- en regelgeving (woningwet art. 30 lid1). Aan alle andere onderdelen van het beoordelingskader geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'. Het onderzoek leidt niet tot een interventie.

**Afspraken**

Om de kwaliteit van uw begroting te verbeteren, maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik verzoek u om voor het einde van 2025 in kaart te brengen wat voor H&H de mogelijkheden zijn om de door u aangeleverde begroting, inclusief verduurzamingsopgave (EFG), haalbaar te maken en hoe u eventuele financiële tegenvallers op gaat vangen. Ik verzoek u dit te bespreken met uw leden en mij verslag hiervan te doen.
- Ik verzoek u voor einde Q1 2026 om met de betrokken stakeholders in contact te treden en in kaart te brengen wat de gevolgen zijn voor H&H wanneer er niet wordt voldaan aan de NPA voor wat betreft de EFG labels en welke beheersmaatregelen H&H wil inzetten om dit risico te beheersen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]

[REDACTED]@ilent.nl

**Ons Kenmerk**  
H775779

Om de continuïteit van het intern toezicht te borgen maak ik met u de volgende afspraak:

- Ik verzoek u om alternatieve scenario's in beeld te brengen om te continuïteit te borgen, wanneer de aanvraag niet zal leiden tot een positieve zienswijze.

### **Vorige beoordeling**

In de vorige toezichtbrief van 14 maart 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Deze brief bevatte geen toezichtafspraken en of interventies.

## **TOELICHTING**

### **Financiële continuïteit**

Sinds 1 oktober zit H&H (tijdelijk) met een onvolledige raad. Om de continuïteit te borgen heeft de raad nog voor 1 oktober de begroting 2026 goedgekeurd. Deze begroting schetst een beeld dat op de lange termijn (na 40 jaar) H&H een rendabele organisatie is. Op de korte termijn is te zien dat H&H in 2028 al niet meer het begrote programma kan uitvoeren vanwege liquiditeitsproblemen. U geeft hierbij aan, dat H&H werkzaamheden pas echt uitvoert wanneer deze noodzakelijk zijn en wanneer er geld beschikbaar is. Tevens geeft u aan dat het bestuur van H&H haar bezit door en door kent. Dit zijn voor de omvang van de corporatie zeer effectieve en pragmatische beheersmaatregelen. Echter heb ik wel mijn zorg over de financiële continuïteit. De aankomende 10 tot 15 jaar bent u niet in staat om tegenvallers op te vangen. In uw begroting ontstaat al een tekort in 2028 welke doorloopt tot 2065. Tevens beschikt u momenteel niet over de middelen om uw bezit te verduurzamen volgens de uitgangspunten in de Nationale prestatieafspraken.

U heeft momenteel geen leningen. Het aantrekken van geborgde leningen vraagt ook veel van uw (administratieve) organisatie. Het aantrekken van een commerciële lening legt een zware belasting op uw begroting.

Om voorliggende begroting uit te kunnen voeren zijn maatregelen nodig zoals bijvoorbeeld het aantrekken van vreemd vermogen of het verkopen van een deel van uw bezit.

Ik beoordeel voor nu het risico op midden en ik verzoek u om voor het einde van 2025 in kaart te brengen wat voor H&H de mogelijkheden zijn om de door u aangeleverde begroting, inclusief verduurzamingsopgave haalbaar te maken en hoe u eventuele financiële tegenvallers op gaat vangen. Ik verzoek u dit te bespreken met uw leden en mij verslag hiervan te doen.

Ik verzoek u voor einde Q1 2026 om met de betrokken stakeholders in contact te treden en in kaart te brengen wat de gevolgen zijn voor H&H wanneer er niet wordt voldaan aan de NPA voor wat betreft de EFG labels en welke beheersmaatregelen H&H wil inzetten om dit risico te beheersen.

### **Kwaliteit intern toezicht**

De raad van H&H bestaat normaliter uit drie leden. Vanaf 1 oktober 2025 moet [redacted] na het verstrijken van [redacted] tweede termijn aftreden. Ondanks dat de raad zeer ruim te tijd heeft genomen om een nieuwe kandidaat te vinden, is dit niet tijdig gelukt. Hiermee voldoet H&H niet aan art 30, lid 1 van de Woningwet. Tijdens het gesprek gaf u aan, dat er inmiddels een kandidaat heeft ingestemd en dat Huis en Hof na [redacted] vakantie (medio oktober) zo snel mogelijk de aanvraag voor een zienswijze zal doen. Dit zal ertoe leiden dat de raad van Huis en Hof gedurende een maand of 3 onvolledig is en derhalve ook geen besluiten kan nemen. Om dit risico zo klein mogelijk te maken heeft de raad voor het vertrek van [redacted] de MJB 2026-2125 al goedgekeurd. Hiermee verwacht Huis en Hof dat de raad geen besluiten meer hoeft te nemen voor het voorjaar van 2026. Ondanks dat u in deze periode niet voldoet aan de governancecode, heeft u wel nagedacht over de consequenties en hier naar gehandeld om zo de risico's te beperken. Dat waardeer ik zeer.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775779

Ik beoordeel de risicoscore daarmee op midden in ieder geval totdat [REDACTED] geïnstalleerd is.

De aanvraag voor een zienswijze voor [REDACTED] is inmiddels ingediend. Ik verzoek u wel om alternatieve scenario's in beeld te brengen om te continuïteit te borgen, wanneer de aanvraag niet zal leiden tot een positieve zienswijze

**Tot slot**

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
senior inspecteur / Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775779

# Bijlage toezichtbrief

## **Integraal toezicht**

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

## **Toezichtbrieven**

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

## **Gebruikte informatie**

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- dVi gegevens 2024
- Gesprek op 22-09-2025  
meerjarenbegroting 2026 en verder

## **Rechtmatigheidsbrieven**

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775779