Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2121
Stichting Hof Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 16112
2500 BC 's-Gravenhage

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

Contactpersoon
[redacted]@ilent.nl

Datum
28 november 2025

Ons Kenmerk
H775881

Alleen per e-mail verzonden

Datum 28 november 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), zie Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW - december 2024 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 18 november 2025 had ik samen met mijn collega [redacted] een toezichtgesprek met u. We spraken daarbij onder meer over de ontwikkelingen binnen Hof Wonen in algemene zin, de interne beheersing van het onderhoud, de maatregelen gericht op het verkrijgen van een meer realistische begroting, regionale samenwerking en de onderwerpen integriteit en fraude. Daarnaast hebben we in mei 2025 een afstemming gehad over de bijsturingsmogelijkheden in het geval van een huurbevriezing. Verder hadden we op 18 november een gesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC), te weten met [redacted] en [redacted]. We spraken hierbij over de wijze waarop de RvC het interne toezicht heeft vormgegeven. We hebben beide gesprekken als open en prettig ervaren.

Conclusie
Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. U ligt op koers om in 2027 aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te voldoen. U heeft het afgelopen jaar via verduurzaming en renovatie verder hard gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast heeft u maatregelen genomen om de interne beheersing van het onderhoud te verbeteren en zet u stappen om tot een meer realistische meerjarenbegroting nieuwbouw te komen. U levert hiermee een mooie bijdrage aan de volkshuisvesting in de regio Haaglanden.

Afspraken
Ik maak met u de volgende afspraken:

- Ik verzoek u om in toekomstige MJB's toe te lichten welke aannames zijn gehanteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het realistisch gehalte van de begroting te waarborgen;

- Ik verzoek u om bij het opstellen van toekomstige jaarverslagen meer aandacht te besteden aan (de evaluatie van) de prestatieafspraken;
- Ik verzoek u mij in 2026 verder te informeren over de resultaten van het programma 'Slim onderhoudsmanagement';
- Ik verzoek u om aandacht te besteden aan de aanbevelingen van de accountant rondom de controles op de prestatielevering bij onderhoudsfacturen en de interne waarborgen inzake de naleving van het inkoopbeleid.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 november 2025

Ons Kenmerk
H775881

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Vorige beoordeling
In de toezichtbrief van 13 november 2024 heb ik de onderstaande overige afspraken opgenomen:

- Ik verzoek u om bij het opstellen van toekomstige meerjarenbegrotingen en jaarverslagen meer aandacht te besteden aan (de evaluatie van) de prestatieafspraken;
- Ik verzoek u om via uw deelname in de bestuursraad van Clink aandacht te besteden aan de bevindingen in het rapport van de onafhankelijke externe partij inzake de evaluatie van Clink;
- Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data en de interne controle op de dPi en dVi te intensiveren.

Zie voor de afwikkeling van deze punten onderstaand in deze brief bij respectievelijk de onderdelen 'Governance volkshuisvestelijk belang', 'Managementsystemen' en 'Voorspelbaarheid en kwaliteit data'.

TOELICHTING

Financiële continuïteit
Met uitzondering van de ICR van de niet-DAEB tak voldoen alle financiële ratio's aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Op grond van de meerjarenbegroting 2025-2029 (MJB) voldoet de ICR van de niet-DAEB tak in 2027 aan de norm. Dat is één jaar sneller dan in het door de Aw goedgekeurde splitsingsvoorstel. Dit is een positieve ontwikkeling.

In de MJB zijn verder diverse scenario's opgenomen die een goed inzicht geven in de effecten bij 'slecht weer'. Afgelopen voorjaar leek één specifiek slecht weer scenario bijna werkelijkheid te worden, maar de huurbevriezing is inmiddels van tafel. Uit uw analyse naar de financiële bijsturingsmogelijkheden in dit kader bleek dat het bij een huurbevriezing, met veel volkshuisvestelijke offers, mogelijk zou zijn om de financiële ratio's weer aan de norm te laten voldoen. De afstemming met u over dit onderwerp heeft mij meer inzicht geboden in de manier waarop Hof Wonen in onverwachte omstandigheden opereert en geeft mij vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

Kwaliteit bestuur en intern toezicht
Nadat de beginjaren van Hof Wonen in het teken stonden van 'grip krijgen' is de organisatie, zoals u aangaf, inmiddels in cadans gekomen. Zowel binnen de raad van bestuur als binnen de RvC is de dynamiek harmonieus en constructief; ook in de wisselwerking tussen bestuur en RvC. De gesprekken met u en met de delegatie van de RvC geven mij vertrouwen in de werking van kracht en tegenkracht met de daarvoor benodigde openheid en transparantie. Ook zag ik een gezamenlijk lerend vermogen, bijvoorbeeld in de constatering van het bestuur en de RvC dat de RvC de bestuurders meer kritisch zou mogen bevragen om hen nog meer tot denken aan te zetten. RvC en bestuur zien ook een opgave in het verder bevorderen van eigenaarschap in de organisatie. De RvC was in het jaarverslag en in het gesprek open en concreet over de inzichten die de laatste

zelfevaluatie heeft opgeleverd. Ik concludeer dat het bestuur en het intern toezicht goed functioneren.

Governance volkshuisvestelijk belang

Realisatiegraad
De realisatiegraad van woningcorporaties is al enkele jaren een aandachtspunt. Aangezien Hof Wonen per 1 januari 2023 is ontstaan zijn er in het Aw-dashboard nog geen individuele cijfers beschikbaar inzake de realisatiegraad. In het Aw-dashboard valt wel op dat de door u opgegeven aantallen nieuwbouw in de dPi veelal nog in de haalbaarheidsfase zitten. Dat roept vragen op over het realisme van de opgegeven aantallen nieuwbouw en ik heb u gevraagd hierop te reflecteren. U heeft aangegeven dat de in de MJB 2025-2029 opgenomen aantallen nieuwbouw inderdaad te optimistisch zijn. U bent voornemens om bij de MJB 2026-2030 probabilistisch te gaan plannen, waarbij u rekening houdt met realisatiekansen en vertragingsfactoren. U bent verder op verschillende manieren bezig om knelpunten in het proces van realisatie zo veel mogelijk weg te nemen. Dit betreft onder meer het scherper maken van de eigen processen, het vroegtijdig inrichten van het participatieproces met bewoners en geïntensiveerd overleg met de gemeente en de omgevingsdienst. Het is uw verwachting dat u met deze maatregelen tot een meer realistische begroting kunt komen. Ik verzoek u om in toekomstige MJB's toe te lichten welke aannames zijn gehanteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het realistisch gehalte van de begroting te waarborgen.

Leidraad inzake Meerjarenbegroting en dPi
In de toezichtbrief van 13 november 2024 is als aandachtspunt opgenomen om bij het opstellen van toekomstige meerjarenbegrotingen en jaarverslagen meer aandacht te besteden aan (de evaluatie van) de prestatieafspraken. In de MJB 2025-2029 is dit opgepakt. In hoofdstuk A.1.4 is de samenhang tussen de prestatieafspraken en de MJB toegelicht. De informatie over de (evaluatie) van de prestatieafspraken in het jaarverslag is echter nog beperkt. Het 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. Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige jaarverslagen meer aandacht te besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de meest recente 'Leidraad inzake de Meerjarenbegroting en dPi': Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2025 | Brief | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Hierin is nog iets concreter dan in eerdere leidraden uitgewerkt met welke bril de Aw kijkt naar de kwaliteit van de verantwoording over de volkshuisvestelijke prestaties.

Managementsystemen

Beheersing onderhoud
Bij ons overleg op 18 november hebben we gesproken over het programma 'Slim onderhoudsmanagement' dat u eind 2024 bent gestart. U bent dit project gestart omdat er zowel op het gebied van kostenbeheersing, kwaliteit als klanttevredenheid ruimte is voor verbetering. Doelstelling van dit programma is om de samenhang tussen verschillende onderhoudsactiviteiten te versterken, de samenwerking met interne en externe partijen te optimaliseren en de processturing binnen Hof Wonen verder aan te scherpen. Dit zou moeten leiden tot voorspelbare en beheersbare kosten, verbeterde klanttevredenheid en duurzame kwaliteit en veiligheid. U heeft aangegeven dat dit project al heeft gezorgd voor een significante verbetering van de interne beheersing van het onderhoud, maar dat een deel van de acties en verbetermaatregelen zal doorlopen in 2026. Ik verzoek u mij in 2026 verder te informeren over de resultaten van het project 'Slim onderhoudsmanagement'.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 november 2025

Ons Kenmerk
H775881

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 november 2025

Ons Kenmerk
H775881

Clink
Hof Wonen heeft samen met Hef Wonen en Stedelink een gezamenlijke dienst Clink. Hier zijn ICT, HR, inkoop, VVE-beheer, fiscale zaken, verzekeringen en treasury ondergebracht. In 2024 is door een onafhankelijke externe partij een evaluatierapport inzake Clink opgesteld. In de toezichtbrief van 13 november 2024 heb ik u gevraagd aandacht te besteden aan de bevindingen in dit rapport. Uw terugkoppeling heeft mij het vertrouwen gegeven dat u de bevindingen in het rapport serieus heeft opgepakt.

Risicomanagement
De accountant geeft in de managementletter van 18 november 2024 aan geen significante tekortkomingen in de interne beheersing geconstateerd te hebben. De accountant geeft verder aan dat de 'tone at the top' en soft controls ondersteunend zijn aan de interne beheersing. Ook geeft de accountant aan dat de audits vanuit de derde lijn van goede kwaliteit zijn en dat de lijnafdelingen binnen Hof Wonen open staan voor de feedback hieruit.

Uw accountant vraagt in de managementletter wel aandacht voor de controle op de prestatielevering bij onderhoudsfacturen en voor de interne waarborgen inzake het naleven van het inkoopbeleid. Ik verzoek u om aandacht te besteden aan deze aanbevelingen van de accountant. In dit kader verwijs ik u ook naar de handreikingen inzake integriteit en fraude bij woningcorporaties die de Aw op 12 september 2024 en 16 oktober 2025 heeft gepubliceerd, zie Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en Handreiking integriteit 2025 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Voorspelbaarheid en kwaliteit data
Op basis van uw opgave in de dPi is sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan de Aw het oordeel over de financiële continuïteit vaststelt, minder betrouwbaar zijn. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar. Het is, mede gezien de verbeterde beheersing van het onderhoud, uw verwachting dat de operationele kasstroom in de komende jaren verder zal stabiliseren.

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,

Coördinerend specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Bijlage toezichtbrief

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 november 2025

Ons Kenmerk
H775881

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 toezichtafspraak 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:

- dVi gegevens 2024;
- dPi gegevens 2024;
- Jaarverslag 2024;
- Managementletter d.d. 18 november 2024;
- Accountantsverslag d.d. 23 april 2025;
- Meerjarenbegroting 2025 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten van het WSW.

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.