



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1666
Stichting HABION
t.a.v. het bestuur
Postbus 429
3500 AK Utrecht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 25 januari 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

J.A. van Dijk-van Wetten
jose.van.wetten@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

25 januari 2023

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

H617679

Op 21 december en 22 december 2022 voerde ik gesprekken met u als bestuur en met de controller.

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader. Op het onderdeel rechtmatigheid beoordeel ik het risico op midden. Ook heb ik over een aantal onderdelen nog opmerkingen. Ik geef u een waarschuwing maar ik maak geen toezichtafspraken met u.

Interventie – Aflossing interne lening

Ik stel vast dat de aflossing op de interne (start)lening van Daeb aan niet-Daeb in de eerste vijf jaar, zoals in het "Besluit definitief scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb" van 29 december 2017 vermeld staat niet is nageleefd¹.

Ik besprak dit met u en we spraken af dat het tekort aan interne aflossing per ultimo 2022 is hersteld. In 2023 zal ik dit controleren en zie ik er op toe dat de aflossingen de komende jaren het oorspronkelijke schema volgen. Daarom volsta ik met het opleggen van een waarschuwing. Indien deze overtreding zich nogmaals voordoet, kan ik bestuursrechtelijke maatregelen nemen. Deze interventie en mijn overwegingen zijn nader toegelicht bij het onderdeel rechtmatigheid.

Verder maak ik de volgende afspraak met u:

- Dit jaar zal ik een kennismakingsgesprek inplannen met de Raad van Commissarissen. Te zijner tijd benader ik u daarvoor.

¹ Zie artikel 70 lid 3 Btiv en artikel II, derde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Hieronder kom ik eerst terug op de toezichtbrief van 12 mei 2021.

Voorgaande beoordelingen

In de voorgaande toezichtbrief maakte de Aw opmerkingen met betrekking op de onderdelen voorspelbaarheid en stabiliteit/kwaliteit data, risicomanagement en de inrichting van de controlfunctie.

Uit de stukken en uit de gesprekken met u als bestuur en de controller constateer ik dat u het afgelopen jaar positief aan de slag bent gegaan met onder andere deze onderwerpen.

Sturing en beheersing organisatie - Voorspelbaarheid en stabiliteit/kwaliteit data

Uit de stukken lees ik een positieve ontwikkeling inzake de kwaliteit van de opgegeven data. De meeste gesignaleerde tekortkomingen op het gebied van datakwaliteit kunnen worden voorkomen met interne beheersmaatregelen. Uit het gesprek met u begreep ik dat u bepaalde onderdelen evalueert, auditeert en verbetert en daarnaast kritisch volgt middels (management)rapportages. Ik verwacht dat u blijvend aandacht heeft voor dit onderdeel.

Ik beoordeel het risico op dit onderdeel als laag.

Governance – organisatie en interne beheersing – risicomanagement

In de laatste toezichtbrief wilde de Aw een beter beeld krijgen op het onderdeel risicomanagement middels een gesprek met de controller.

Uit de onlangs gehouden gesprekken en uit verschillende stukken krijg ik een beeld dat er stappen zijn gezet. Audits zijn uitgevoerd, verbeteringen zijn opgepakt en worden gemonitord. Specifieke aandacht ligt op de eerste en tweede lijn.

Bij de risicobereidheid wordt onderscheid gemaakt tussen de financiële risicobereidheid (via interne ratio's) en de niet-financiële risicobereidheid (via kans en impact). Ook is er binnen het risicomanagement voldoende aandacht voor verantwoord, evalueren en verbeteren. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel als laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Sinds februari 2021 heeft Habion een nieuwe controller. Na een eerste verkenning en ervaren hoe de organisatie in elkaar steekt, is inmiddels het controlewerk opgepakt met diverse audits. De controller schrijft jaarlijks een audit-jaarplan en vraagt het bestuur mee te lezen en eventueel aan te vullen. De controller schroomt niet om haar mening te geven en durft zaken terug te geven aan collega's en bestuur. Ook durft ze audits af te breken omdat zij ziet dat op onderwerpen het proces niet goed genoeg is. Daar wordt dan eerst aan gewerkt om de basis op orde te krijgen en de controller monitort dat. Als de basis op orde is dan start de audit opnieuw. Wat haar nu opvalt is dat de eerste lijn van het 3-lines model beter kan en moet. Zij ziet daar inmiddels al progressie. Haar onafhankelijke rol ziet ze in delen; waar hulp nodig is om zaken inzichtelijk te maken en te sturen wil ze helpen en faciliteren maar de controller schrijft niet zelf de processen. Als het proces beschreven is en in uitvoering dan volgt de controle. De controller sluit aan bij het directieuren overleg bij de besluitvorming, updates en presentaties. De controller ziet binnen de organisatie dat bestuur en directieuren elkaar tegenspraak/tegenkracht geven.

De controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie van de RvC. De opmerkingen van de controller over voorgestelde besluiten bij het directieurenoverleg ontvangt de Raad als zij genomen besluiten dient goed te keuren. Desondanks kunnen RvC en controller elkaar mogelijk nog iets meer opzoeken en bevragen zodat versterking daar waar nodig plaats kan vinden. Ik heb de indruk dat de controller op de goede weg is en stappen maakt, daarom beoordeel ik het risico op dit onderdeel als laag.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 januari 2023

Ons Kenmerk
H617679

Governance – gedrag en cultuur en – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Gedrag, cultuur en integriteit zijn nauw verbonden met elkaar. Ik zie aanleiding tot complimenten voor de transparantie van het integriteitsregister en de gevoerde discussies hierover binnen de organisatie. U bent zich bewust van uw bijdrage aan de totstandkoming van een gezamenlijke en transparante referentie ten aanzien van gedrag, cultuur en integriteit.

Tegelijkertijd verzoek ik om terughoudendheid, voorzichtigheid en alertheid bij het accepteren van geschenken en uitnodigingen van derden. U heeft als bestuur een belangrijke voorbeeldfunctie in de organisatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 januari 2023

Rechtmatigheid

De rechtmatigheidsbrief met datum 30 november 2022 van de Aw meldt dat er onvoldoende aflossingen waren op de interne (start) lening van Daeb aan niet-Daeb in de eerste vijf jaar. Voor het onvoldoende aflossen op de interne (start)lening in de eerste vijf jaar zoals in het "Besluit definitief scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb" van 29 december 2017 is vermeld, geef ik u een waarschuwing op grond van artikel 70 lid 3 Btiv en artikel II, derde lid, van de Herzieningswet.

Ons Kenmerk
H617679

U heeft aangegeven deze onrechtmatigheid te herstellen.

Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de handhavingsstrategie ILT/Aw onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Er is sprake van een wettelijke overtreding;
- U diende toestemming te vragen aan de Aw als u minder wilt aflossen op de interne lening binnen de eerste of de tweede vijf-jaarsperiode ten opzichte van het Besluit en of de aanpassing van de rente op de interne lening.
- De herstelmaatregel die u heeft genomen, bestaande uit het uitvoeren van herstelbetalingen ultimo 2022;
- Het oorspronkelijke aflossingsschema wordt weer gevolgd;
- Het constructieve gesprek dat wij hebben gevoerd en de bijbehorende correspondentie daarover.

Indien deze overtreding zich nogmaals voordoet, kan ik bestuursrechtelijke maatregelen nemen. Voor de volledigheid merk ik verder op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

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,

J.A. van Dijk-van Wetten, LLB

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
25 januari 2023

Ons Kenmerk
H617679

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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 gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gestelde vragen per mail met antwoorden daarop
- Gesprek met bestuur op 21 december 2022
- Gesprek met controller op 22 december 2022