



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0579
Woonstichting Hulst
t.a.v. het bestuur
Godsplein 23
4561 BD Hulst

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

Datum 20 maart 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
20 maart 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
H626197

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Het positieve beeld dat de Aw van Ws. Hulst kreeg in de governance-inspectie van eind 2021, wordt in de analyse van de stukken en data van nadien en het gesprek met de bestuurder op 15 februari 2023, nogmaals bevestigd.

Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Financiële continuïteit

Ws. Hulst is een kleine financieel gezonde corporatie die als gevolg van investeringen in de komende jaren scherper aan de wind gaat zeilen. Volgens de meerjarenbegroting groeit de LTV door naar 81% in 2032. Dat vergt zorgvuldige monitoring en het zo nodig tijdig bijsturen. Uit het gesprek met de bestuurder is de Aw gebleken dat de organisatie en de RvC zich daarvan goed bewust zijn.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Het aandachtspunt uit governance-inspectie om in verband met het aftreedrooster te voorzien in een goede continuïteit van het intern toezicht in de nabije toekomst, is door de raad opgepakt. Er is een aangepast aftreedrooster opgesteld en er is een [Redacted] aangetrokken, waardoor de raad tijdelijk uit vier in plaats van drie leden zal bestaan.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Er liggen nu concrete bouwmogelijkheden en daarom concentreren de nieuwbouwplannen uit de portefeuillestrategie zich in de huidige prognoseperiode. Dat leidt tot een relatief substantiële nieuwbouwpoging in de jaren 2023-2027, van 158 woningen en 76 te slopen woningen. De planning van de nieuwbouw is voor het leeuwendeel al voorzien in de jaren 2023/2024 en lijkt desgevraagd ook goed realiseerbaar. Ook deze corporatie is weliswaar deels afhankelijk van andere partijen bij voortgang van nieuwbouw. De bestuurder ervaart knelpunten bij netbeheerders, maar de verhoudingen met de gemeente zijn goed en men is bereid daar constructief mee te denken bij het realiseren van de opgave van de corporatie. Als gevolg van de prioriteit van duurzaamheid en investeringen in het

verleden is de opgave van de corporatie op dit gebied relatief beperkt. De corporatie heeft nagenoeg geen woningen meer met een E,F of G-label. De corporatie toont zich ook op andere manieren actief in het terugdringen van de energielasten van de huurders.

Een externe doorrekening laat zien dat naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken naar verwachting 37% van de huurders van Ws. Hulst een huurverlaging tegemoet kunnen zien. Landelijk zou dit 25% betreffen. Hier blijken de gevolgen van een kwalitatief goede en energiezuinige woningvoorraad te resulteren in lagere huurprijzen.

Al met al ontstaat wederom bij de Aw een positief beeld over de volkshuisvestelijke inspanningen van deze corporatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
20 maart 2023

Ons Kenmerk
H626197

Vooruitblik op beoordeling volkshuisvestelijk belang door de Aw in 2024

De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht meer focus leggen op transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Daarom wil de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terugzien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Wat is de voorgenomen bijdrage van de corporatie aan de prestatieafspraken met uw gemeente(n) in uw begroting? Welke afspraken heeft uw corporatie blijkens het jaarverslag kunnen realiseren en welke niet? Indien u in de realisatie beperkingen heeft ervaren vergt dat transparante toelichting in het jaarverslag. U mag verwachten dat in het komende jaar 2024 de focus in de beoordeling van uw corporatie hierop gericht zal zijn.

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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/
AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



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
1 maart 2023

Ons Kenmerk
H626197

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 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Gesprek met bestuurder op 15 februari 2023