



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Datum 29 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Geacht bestuur,

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.

Verder heb ik op 25 mei en op 9 november 2023 een gesprek met u gevoerd. Bij het gesprek op 9 november was [REDACTED] ook aanwezig. Daarnaast heb ik op 18 september 2023 een gesprek gevoerd met de voltallige Raad van Commissarissen (RvC).

Conclusie

Hof Wonen is per 1 januari 2023 ontstaan nadat Vestia is gesplitst in drie nieuwe entiteiten. Voorliggende toezichtbrief 2023 is dan ook de eerste toezichtbrief vanuit de Aw voor Hof Wonen. Het eerste jaar heeft voor Hof Wonen in het teken gestaan van het opzetten van de nieuwe organisatie. In de gesprekken die ik met u heb gevoerd heeft u aangegeven dat er veel positieve energie is bij de medewerkers om Hof Wonen tot een succes te maken. U heeft verder aangegeven dat Hof Wonen door de kleinere schaal dichter bij de huurders en andere stakeholders staat. Deze positieve energie was ook merkbaar in het gesprek dat ik met de RvC heb gevoerd. Verder heeft u duidelijke volkshuisvestelijke prioriteiten geformuleerd waaronder de aanpak van de woningen met een EFG-label en de herstructurering van Den Haag Zuidwest.

U heeft in 2023 gewerkt vanuit de beleidsdocumenten die bij de splitsing van Vestia zijn vastgesteld, maar heeft de ambitie om deze te actualiseren op grond van het nieuwe ondernemingsplan. U verwacht het nieuwe ondernemingsplan eind 2023 te kunnen vaststellen. U heeft aangegeven dat u in 2024 verwacht de portefeuillestrategie, duurzaamheidsstrategie, het huurbeleid en de (uitvoerings)richtlijnen op het gebied van buurt, basiskwaliteit en plinten te herzien of op te stellen. Ik verzoek u om mij deze beleidsdocumenten toe te sturen wanneer deze zijn vastgesteld.

In de laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 is aangegeven dat de drie nieuwe entiteiten onder verscherpt toezicht staan aangezien er nog niet aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan. Op grond van de concept meerjarenbegroting 2024 e.v. voldoet de ICR van de niet-DAEB tak in 2031 aan de norm. Dit is een vertraging van 3 jaar ten opzichte van het splitsingsvoorstel, met dien verstande dat de verslechtering in absolute zin beperkt is. Ik verzoek u te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de ICR van de niet-DAEB tak sneller aan de norm te laten voldoen en mij hier uiterlijk 1 oktober 2024 over te informeren.

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

29 november 2023

Ons Kenmerk

H628305

Op basis van mijn onderzoek en de gesprekken die ik met u heb gevoerd heb ik voldoende vertrouwen in de 'checks & balances' binnen de organisatie. Tegelijkertijd heb ik nog geen volledig beeld kunnen krijgen over het functioneren van de governance bij Hof Wonen. Zo dienen er nog diverse beleidsdocumenten geactualiseerd te worden, heeft er nog geen volledige cyclus van begroting- en verantwoording plaatsgevonden, hebben er nog geen interne audits plaatsgevonden, heb ik nog geen kennis kunnen nemen van de bevindingen van de externe accountant ten aanzien van de externe verslaggeving en interne beheersing binnen Hof Wonen en heeft er nog geen evaluatie van het functioneren van Clink plaatsgevonden.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 november 2023

Ons Kenmerk
H628305

Toezichtafspraken

Het verscherpt toezicht bij Hof Wonen zal worden gecontinueerd. Voor het komende jaar maak ik met u de toezichtafpraak om mij de volgende documenten toe te sturen zodra deze zijn vastgesteld:

- De tertiaalrapportages;
- De planning inzake het opstellen van de nieuwe beleidsdocumenten;
- Gereedgekomen beleidsdocumenten;
- De managementletter en het accountantsverslag;
- De evaluatie van Clink;
- De uitgevoerde interne audits in 2023 en het auditplan 2024;
- De zelfevaluatie over 2023 van de RvC.

Verder verzoek ik u te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de ICR van de niet-DAEB tak sneller aan de norm te laten voldoen en mij hier uiterlijk 1 oktober 2024 over te informeren.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

Hof Wonen is per 1 januari 2023 ontstaan nadat Vestia is gesplitst in drie nieuwe entiteiten. Voorliggende toezichtbrief 2023 is dan ook de eerste toezichtbrief vanuit de Aw voor Hof Wonen. In de laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 zijn wel de onderstaande toezichtafspraken voor Hof Wonen opgenomen:

- Om de realisatie van de voorgenomen plannen te kunnen volgen, verstrekt u mij de tertiaalrapportages, de evaluatie van de splitsing en de (tussentijdse) evaluaties van Clink; en
- Informeert u mij proactief over de activiteiten die u onderneemt bij het verhalen van de schade van het derivatendebacle.

Inzake de eerste bullet: Ik heb de tertiaalrapportages in 2023 tijdig ontvangen en deze gaven mij een goed inzicht in de voortgang op de belangrijkste thema's voor Hof Wonen. U heeft aangegeven dat de evaluatie van Clink in 2024 opgesteld zal worden. Ik verzoek u mij de evaluatie toe te sturen zodra deze is vastgesteld.

Inzake de tweede bullet: de verantwoordelijkheid voor het verhalen de schade van het derivatendebacle is belegd bij Hof Wonen. Ik heb vanuit de verantwoordelijk inspecteur binnen de Aw voor Hof Wonen begrepen dat de Aw hierover in 2023 goed is geïnformeerd.

Financiële continuïteit

In de laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 is aangegeven dat de drie nieuwe entiteiten onder verscherpt toezicht staan aangezien er nog niet aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan. Er is daarbij niet gevraagd om een afzonderlijk herstelplan op te stellen aangezien de bij de splitsing overlegde prognoses voor Hof Wonen als herstelplan zijn gezien. Op het moment van de splitsing voldeed de ICR van de niet-DAEB tak van Hof Wonen niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Op grond van de prognoses die bij het splitsingsvoorstel zijn ingediend zou de ICR van de niet-DAEB tak in 2028 aan de norm gaan voldoen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 november 2023

Ons Kenmerk
H628305

Op grond van de concept meerjarenbegroting 2024 e.v. voldoet de ICR van de niet-DAEB tak in 2031 structureel aan de norm. Dit is dus een vertraging van 3 jaar ten opzichte van het splitsingsvoorstel, met dien verstande dat de verslechtering in absolute zin beperkt is. U heeft aangegeven dat de verslechtering van de ICR van de niet-DAEB tak het gevolg is van onder meer:

- De volkshuisvestelijke wenselijke begrenzing van de middenhuren middels de huisvestingsverordening in Den Haag, waardoor opbrengstmaximalisatie niet meer mogelijk is;
- Hogere operationele uitgaven door hogere rentelasten als gevolg van het toevoegen van nieuwe middenhuur-woningen zoals ook afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken. En het verhogen van de onderhouds- en beheeruitgaven van de gehele portefeuille en daarmee ook de niet-DAEB portefeuille.

Ik heb waardering voor uw volkshuisvestelijke ambities, maar tegelijkertijd raakt het moment waarop de ICR van de niet-DAEB tak aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW gaat voldoen nu erg ver uit beeld. Ik verzoek u te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de ICR van de niet-DAEB tak sneller aan de norm te laten voldoen en mij hier uiterlijk 1 oktober 2024 over te informeren.

Hof Wonen is voor het WSW verder nog geen borgbare corporatie. In de brief van 8 maart 2023 geeft het WSW aan dat Hof Wonen op termijn financieel is, maar dat het WSW voor het vaststellen van de borgbaarheid een hogere mate van zekerheid nodig heeft dat Hof Wonen een voldoende robuuste corporatie blijkt te zijn. In de brief van 8 maart 2023 vraagt het WSW onder meer aandacht voor de kwaliteit van de onderhoudsbegroting.

Ik onderschrijf het aandachtspunt ten aanzien van de onderhoudsbegroting, te meer daar in de eerste tertiaalrapportage is opgenomen dat er in 2023 overschrijdingen zijn op de onderhoudsbegroting en dat dit ook forse impact gaat hebben op de toekomstige meerjarenbegrotingen. Naar aanleiding van mijn vragen hierover heeft u een heldere oorzaakanalyse gegeven en heeft u een aantal concrete maatregelen genoemd waarmee u het grip op onderhoud verder verwacht te verbeteren. Ik verzoek u om mij in 2024 via uw tertiaalrapportages te informeren over de uitvoering van de verbetermaatregelen op dit punt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

De EFG-aanpak is één van de belangrijkste speerpunten voor Hof Wonen en komt voort uit de Nationale Prestatie Afspraken. Aangezien het aantal woningen met een EFG-label binnen de vastgoedportefeuille zeer groot is, heeft u besloten om een externe partij in te huren die Hof Wonen bij dit traject zal begeleiden. U bent voornemens om eind dit jaar aannemers te selecteren die de komende jaren de woningen kunnen aanpakken. Conform uw programmaplan EFG-aanpak d.d. 3 oktober 2023 zouden alle EFG-labels uiterlijk 1 januari 2029 weggewerkt moeten zijn.

Den Haag Zuidwest is een ander belangrijk speerpunt voor Hof Wonen. Het gebied kent een grote fysieke en sociaaleconomische opgave. Ruim 9.200 woningen van uw portefeuille liggen in Zuidwest. Samen met andere stakeholders heeft u de ambitie om dit gebied te transformeren van een kwetsbaar naar een aantrekkelijk en duurzaam Haags woongebied. Het afgelopen jaar heeft u veel energie gestopt in de samenwerking met Staedion, Haag Wonen en de gemeente, met als doel integraliteit en een goede afstemming over de toekomstige trajecten.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

U heeft in 2023 gewerkt vanuit de beleidsdocumenten die bij de splitsing van Vestia zijn vastgesteld, maar heeft de ambitie om deze te actualiseren op grond van het nieuwe ondernemingsplan. U verwacht het nieuwe ondernemingsplan eind 2023 te kunnen vaststellen. U heeft aangegeven dat u in 2024 verwacht de portefeuillestrategie, duurzaamheidsstrategie, het huurbeleid en de (uitvoerings)richtlijnen op het gebied van buurt, basiskwaliteit en plinten te herzien of op te stellen. Ik verzoek u om mij deze beleidsdocumenten toe te sturen wanneer deze zijn vastgesteld.

Datum
29 november 2023

Ons Kenmerk
H628305

Verder vraag ik uw aandacht voor onderstaande passage inzake de toekomstige beoordeling op het onderwerp Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang.

Vooruitblik toekomstige beoordeling Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien 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.

U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/leidraad-meerjarenbegroting-en-dpi2023>

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

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. Clink is organisatorisch onder Stedelink gehangen. De wijze waarop sturing wordt gegeven aan en toezicht wordt gehouden op Clink, is geregeld in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). De deelnemers krijgen de kosten vanuit Clink doorbelast op basis van een vastgestelde verdeelsleutel.

U heeft aangegeven tevreden te zijn over de dienstverlening door Clink en vanuit dit samenwerkingsverband geen grote risico's ten aanzien van de bedrijfsvoering van Hof Wonen te zien. U heeft aangegeven dat u ook uw accountant om specifieke aandacht voor Clink in zijn controle heeft gevraagd. Verder zal er in 2024 een evaluatie inzake Clink plaatsvinden. Ik verzoek u mij de evaluatie van Clink toe te sturen zodra deze is vastgesteld.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

In het jaarplan 2023 is aangegeven dat er in de eerste helft van 2023 beperkt audits worden uitgevoerd. Aangegeven is dat het bestuur en RvC op een later moment bepalen welke audits er in de tweede helft van 2023 worden uitgevoerd. U heeft aangegeven dat u bewust prioriteit heeft gegeven aan het opstarten van

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
29 november 2023

Ons Kenmerk
H628305

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

- Aw besluit goedkeuring splitsing en toelating d.d. 19 september 2022;
- WSW brief d.d. 2 december 2022 inzake instemming splitsing Vestia;
- Aw toezichtbrief Vestia d.d. 19 december 2022;
- Jaarverslag 2022 Vestia;
- Jaarplan 2023 Hof Wonen;
- Meerjarenbegroting Hof Wonen 2023 e.v.;
- WSW beoordelingsbrief d.d. 8 maart 2023;
- Tertiaalrapportage Hof Wonen d.d. 13 juni 2023;
- Programmaplan EFG-aanpak d.d. 3 oktober 2023.