



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0385
Stichting De Huismeesters
t.a.v. het bestuur
Postbus 546
9700 AM Groningen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 5 augustus 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Datum

5 augustus 2024

Ons Kenmerk

H705367

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar uw corporatie heeft uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de 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 de Aw voor dit onderzoek gebruikt heb.

Op woensdag 10 juli 2024 voerde de Aw toezichtgesprekken met [redacted]. Namens de Aw waren bij dit gesprek aanwezig.

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 bijna alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van het onderdeel Governance – organisatie en interne beheersing – managementsystemen. Daar kent de Aw de risicoscore "midden" aan toe.

De Aw maakt met u de volgende toezichtafspraken.

Toezichtafspraken

- Vanuit de voorgaande beoordeling 2023 wil de Aw geïnformeerd blijven over de voortgang m.b.t. de aansprakelijkheid van het project Rokade.
- De Aw ontvangt na vaststelling door de Raad van Commissarissen (RvC) de nieuwe visie van De Huismeesters op haar zorgvastgoed (Visie op Wonen en Zorg).
- De Aw verzoekt de corporatie om wanneer beide documenten door de RvC zijn vastgesteld, het nieuwe Ondernemingsplan en de Meerjarenbegroting met haar te delen.
- De Aw verwacht dat in het implementatieplan van het nieuwe ERP-systeem de verbetering en de verrijking van de data op een accurate wijze worden meegenomen en geïmplementeerd en wordt hierover geïnformeerd.

Voorgaande beoordelingen

Op 11 september 2023 ontving u de Toezichtbrief 2023. Daarin werd geconcludeerd dat de risico-inschatting voor uw corporatie laag was op bijna alle onderdelen met uitzondering van het onderdeel: Sturing en beheersing – niet uit de balans blijvende verplichtingen. Dit onderdeel kende de Aw toen de risicoscore “midden” toe. De Aw schat het risico op dit punt nu als laag in.

Daarnaast werden de volgende toezichtafspraken gemaakt:

- De Aw verzocht de RvC vanuit haar rol als werkgever voldoende aandacht te hebben en te houden voor de kwetsbaarheid van de bestuurder in deze nieuwe fase van de organisatie en verwacht voor einde Q1 2024 een terugkoppeling van de RvC hierover te ontvangen.
- De Aw vroeg De Huismeesters haar op tertiaalbasis te rapporteren over de voortgang van de projecten Selwerd en De Wijert en de voortgang van het proces met betrekking tot de aansprakelijkstelling door de VVE van het koopproject Rokade.

De Aw ontving op 28 maart 2024 een mail van [REDACTED] waarin hij een statusupdate geeft over de ontwikkeling in het functioneren van de besturing van de organisatie. Dit onderwerp is ook aan de orde gekomen tijdens het toezichtgesprek op 10 juli jl. en hieruit is gebleken dat hier op diverse manieren invulling aan wordt gegeven. Hiermee is aan deze toezichtafpraak voldaan.

In de tussenliggende periode is de Aw op tertiaalbasis geïnformeerd over de voortgang van de projecten Selwerd en De Wijert en de voortgang met betrekking tot de aansprakelijkstelling door de VVE van het koopproject Rokade. Hiermee is aan deze toezichtafpraak voldaan. Tegelijkertijd blijft de uitkomst daar waar het de aansprakelijkheid betreft van het project Rokade onzeker en de financiële impact groot. Dat maakt dat de Aw over de voortgang hiervan geïnformeerd wil blijven.

Bedrijfsmodel

De Huismeesters is in gesprek met de gemeente en met de overige corporaties in Groningen om meer zicht te krijgen op de totale opgave in de stad. Per wijk wordt gekeken wat nodig is, zowel aan fysieke-, als aan sociale interventies. Er is bovendien nog steeds sprake van een aanzienlijke druk op de woningmarkt. De Huismeesters heeft zich in de afgelopen periode actief gericht op de verduurzaming van haar bezit en hier ook flink in geïnvesteerd. Inmiddels heeft 60% van haar bezit een energielabel A. Daarnaast richt De Huismeesters zich vooral op sloop/nieuwbouw en dat brengt hoge kosten met zich mee, die drukken op de ICR van de corporatie. Het toevoegen van nieuwbouw zou om meerdere redenen voor een betere (financiële) uitgangspositie van De Huismeesters kunnen zorgdragen.

In de Toezichtbrief 2023 is reeds aandacht besteed aan de grote afhankelijkheid van zorgvastgoed vanwege een relatief groot aandeel van dit type vastgoed in de portefeuille van De Huismeesters. De corporatie gaf destijds aan dat er een nieuwe visie op het zorgvastgoed zou worden vastgesteld en met de Aw gedeeld. Inmiddels heeft de Aw begrepen dat deze ‘Visie op Wonen en Zorg’ binnenkort alsnog door de RvC wordt vastgesteld en verzoekt zij wederom deze met haar te delen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705367

Governance – besturing – Kwaliteit bestuur

De organisatie van De Huismeesters lijkt op zoek naar een nieuw evenwicht, waarbij de opgaven die op haar afkomen er niet eenvoudiger op worden. Dat geeft beweging, maar ook wat onrust. Er is gestart met een Strategische Personeelsplanning, er wordt een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd en het kantoor wordt verbouwd, waarbij “het elkaar ontmoeten” wordt gestimuleerd. Na een aantal jaren met veel wisselingen binnen het MT op de portefeuilles Vastgoed en Wonen is er nu meer stabiliteit.

Dit bevordert de huidige transitie en geeft u de ruimte om hierover het gesprek met de RvC te voeren over de bestuurlijke continuïteit en het streven naar een nog robuuster en zelfstandiger opererend managementteam.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705367

Governance – Organisatie en interne beheersing -Volkshuisvestelijk Belang

De Huismeesters is een corporatie die zich bescheiden opstelt en een aantal jaren de focus heeft gehad op de kwaliteit van het bestaand bezit. Dat maakt dat ze als partij in de gemeente Groningen niet altijd voldoende zichtbaar was bij de verdeling van grondposities. Daar waar het om de Volkshuisvestelijke opgave gaat, kijkt De Huismeesters nadrukkelijk ook weer naar de toevoeging van bezit. Het zich te moeten verhouden tot een grote ambtelijke organisatie wordt daarbij door De Huismeesters benoemd als een obstakel om niet tot nieuwbouw te komen.

De druk op de woningmarkt is ook in de stad Groningen fors. Tegelijkertijd heeft de gemeente Groningen een actief eigen grondbeleid, waarbij gestreefd wordt naar 30 procent sociale woningbouw. Het lijkt daardoor mogelijk om nieuwe typologieën nieuwbouw toe voegen aan de vrij homogene voorraad van De Huismeesters en duurzaam de verdien capaciteit van de corporatie te verbeteren. Nieuwbouw kan daarnaast verhuisbewegingen vanuit kwetsbare wijken faciliteren.

Positief is dat de corporaties in de stad Groningen elkaar steeds beter weten te vinden daar waar het om de Volkshuisvestelijke opgave gaat en er naast de gezamenlijke prestatieafspraken ook steeds meer op wijkniveau en zelfs op straatniveau met elkaar wordt afgestemd en samengewerkt. De Aw begrijpt van de Bestuurder dat het aanstaande Ondernemingsplan een duidelijke eigen visie zal bevatten op de volkshuisvestelijke opgave en dat deze daarna in de Meerjarenbegroting zal worden vertaald.

Voor de Aw is de vertaling van deze visie in de Meerjarenbegroting in de huidige opzet (MJB 2024) evenwel nog niet goed herleidbaar. Dit is voor haar een aandachtspunt. De Aw verzoekt de corporatie dan ook om wanneer beide documenten door de RvC zijn vastgesteld, het nieuwe Ondernemingsplan en de Meerjarenbegroting 2025 en verder met haar te delen. Ze nodigt De Huismeesters daarbij uit om bij de gekozen scenario's ook de totale wensportefeuille in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken mee te nemen en daarmee de begroting te ontwikkelen tot een communicatie-instrument, dat als basis kan dienen voor het “goede gesprek” met voor dit onderwerp belangrijke externe stakeholders, waaronder de gemeente Groningen.

Governance – Organisatie en interne beheersing – managementsystemen

Uit het gesprek met [REDACTED] en een eerder door de Aw ontvangen signaal blijkt een goede Datakwaliteit een aandachtspunt te zijn voor de Huismeesters. In de komende tijd wordt de implementatie van het nieuwe ERP-systeem ingezet om te komen tot opschoning en verrijking van de Datakwaliteit. De Aw beschouwt dit nu nog als een risico midden. Zij verwacht dat in het implementatieplan van het van het nieuwe ERP-systeem de opschoning en de verrijking van de data op een accurate wijze worden meegenomen en geïmplementeerd en wordt hierover geïnformeerd.

Governance – Organisatie en interne beheersing – Controlfunctie

Vanaf begin 2017 is de Controlfunctie bij De Huismeesters ingevuld middels externe inhuur. De organisatie had destijds nog relatief weinig aandacht voor de formalisering van risico's en control. De aanzet tot de invulling van de functie was vooral ingegeven vanuit de wettelijke verplichting. Daarna werd deze rol vraaggestuurd ingevuld met de daarbij behorende piekinzet. Inmiddels heeft de corporatie zich op deze thema's ontwikkeld, overstijgt de behoefte de beschikbare externe inzet en is De Huismeesters zelf tot de conclusie gekomen dat het tijd is voor een vaste invulling van deze functie binnen haar organisatiestructuur. Gelet op de opgaven van De Huismeesters, zowel intern, als extern, vraagt de invulling van deze functie om een stevig profiel.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705367

Tot slot

De Aw vraagt 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: 1

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). 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 minimaal eenmaal per twee jaar voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, 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/dPi gegevens 2022/2023
- Jaarverslag 2023
- Accountantsverslag 2023
- Managementletter 2023
- Begroting 2024 en Meerjarenprognoses 2025-2033
- Ondernemingsplan 2021-2024 Scherp aan de Wind 2.0
- Visitatierapport 28 oktober 2023, periode 2019-2022, incl. bestuurlijke reactie
- Statusupdate ontw. Funct. Bestuurder De Huismeesters, 28 maart 2024
- Tussenliggende rapportages van wat?
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 augustus 2024

Ons Kenmerk
H705367