



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0108  
Woningstichting Eigen Haard  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 67065  
1060 JB Amsterdam

Datum 29 oktober 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

**Datum**

29 oktober 2024

**Ons Kenmerk**

H705207

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 22 augustus 2024 een gesprek met u gevoerd.

**Conclusie**

Eigen Haard is een grote woningcorporatie met een bezit van ruim 57.000 woningen in 9 gemeenten in de regio Amsterdam. Ruim 60% van het bezit van Eigen Haard ligt in de stad Amsterdam. Eigen Haard heeft de ambitie om de komende jaren door te groeien naar 60.000 woningen en investeert daarnaast in de verduurzaming van het bestaande bezit. Eigen Haard scoort bovengemiddeld op de realisatiegraad nieuwbouw. Het uitfaseren van woningen met een EFG-label is wel een belangrijk aandachtspunt. Als gevolg van de voorgenomen investeringen wordt er de komende jaren een toename van de leningenportefeuille en rentelasten verwacht. U heeft echter aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. In de voorliggende brief heb ik wel vijf overige afspraken opgenomen. Voor de overzichtelijkheid vat ik deze overige afspraken onderstaand samen:

- Ik verzoek u om in de toekomst alert te zijn op de kwaliteit van de financiële verantwoording rondom de Stichting Eigen Haard Assendelft (SEHAS) in de dVi;
- Ik verzoek u om bij het opstellen van toekomstige jaarverslagen meer aandacht te besteden aan (de evaluatie van) de prestatieafspraken;
- Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van uw initiatieven gericht op de versnelling van het uitfaseren van woningen met een EFG-label;
- Ik verzoek u om aandacht te besteden aan de aanbevelingen van de accountant inzake de interne beheersing van het onderhoud en de frauderisicoanalyse;
- Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

## Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 2 januari 2024 zijn drie toezichtafspraken opgenomen. Deze zijn onderstaand opgenomen, waarbij de afwikkeling in 2024 is weergegeven:

- *"U heeft toegezegd mij zo spoedig mogelijk nader te informeren over wat u, na verkoop van de resterende grondpositie, met de SEHAS doet".*  
→ Via uw e-mail van 16 oktober 2024 heeft u mij hierover geïnformeerd. Zie ook verderop in deze brief onder het kopje "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen".
- *"Om tot een compleet inzicht betreffende het toezichtonderwerp Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht te komen, spreek ik in de eerste helft van 2024 graag met uw Raad van Commissarissen".*  
→ Deze toezichtafpraak is gerealiseerd. Op 24 april 2024 heeft de Aw een vergadering van de RvC van Eigen Haard bijgewoond. Ik ben voornemens om in 2025 een kennismakingsgesprek met de RvC te voeren en zal zelf het initiatief nemen voor het maken van een afspraak.
- *"In het kader van de toezichtonderwerpen Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang maak ik graag een afspraak voor een gesprek in de eerste helft van 2024 met u".*  
→ Ik heb op 22 augustus 2024 een gesprek met u gevoerd waarbij dit onderwerp aan de orde is geweest. Zie ook verderop in deze brief onder het kopje "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang".

## Financiële continuïteit

De ICR niet-DAEB verbindingen voldoet op grond van de laatste dVi in 2023 niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De oorzaak hiervan is echter een onjuiste verantwoording in de dVi van een betaling die vanuit SEHAS is verricht. Deze betaling is in de dVi per abuis verantwoord onder de operationele kasstroom, waardoor de ICR lager is dan de norm. Bij een correcte verwerking in het kasstroomoverzicht had deze betaling verantwoord moeten worden onder de investeringen. In dat geval had de ICR in 2023 ruimschoots voldaan aan de norm. Ik verzoek u om in de toekomst alert te zijn op de kwaliteit van de financiële verantwoording rondom SEHAS in de dVi.

Ook de LTV niet-DAEB verbindingen voldoet op grond van de laatste dVi in 2023 en 2024 niet aan de norm. De oorzaak hiervan is geen datafout maar hangt ermee samen dat de waarde van de grondpositie van SEHAS niet is meegenomen voor de bepaling van de LTV (daarin worden alleen de activa in exploitatie meegewogen). Het is echter de verwachting dat de grondpositie binnen SEHAS op termijn wordt verkocht en SEHAS vervolgens zal worden ontbonden. Zie in dit kader ook verderop in deze brief onder het kopje "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen".

De overige financiële ratio's voldoen aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Als gevolg van de voorgenomen investeringen wordt er de komende jaren wel een toename van de leningenportefeuille en rentelasten verwacht, hetgeen invloed heeft op de financiële ratio's. U heeft echter aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705207

## **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

### *Visitatierapport*

U heeft recentelijk een visitatie laten uitvoeren die mooie resultaten heeft opgeleverd. In het visitatierapport van 9 oktober 2023 concludeert de visitatiecommissie onder meer dat Eigen Haard een stabiele en stevig georganiseerde corporatie is waarin mensen werken met een 'drive' om het goed te doen en het goede te doen. De visitatiecommissie uit verder waardering voor de efficiënte bedrijfsvoering. Tegelijkertijd heeft de visitatiecommissie ook de onderstaande aanbevelingen voor Eigen Haard:

- Stel je overtuigingen regelmatig ter discussie en geef dat een plek in het Strategieproces;
- Zorg ervoor dat je maatwerk kan leveren;
- Luister naar de belanghebbenden, huurdersorganisaties en huurders voordat je met plannen of uitleg komt;
- Betrek de input van partners expliciet in de jaarlijkse update van de strategie;
- Relateer het risicobeleid expliciet aan de strategische doelen, en maak daarin keuzes waar, waarom en hoeveel risico's je wilt lopen.

U heeft bij ons gesprek op 22 augustus 2024 aangegeven aandacht te zullen besteden aan deze aanbevelingen vanuit de visitatiecommissie.

### *Realisatiegraad*

In de meerjarenbegroting 2024-2028 is aangegeven dat Eigen Haard optimaal wil bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis en het daarmee belangrijk vindt om de begrote productie te realiseren. Dat Eigen Haard hier actief mee bezig is blijkt ook uit de score op de realisatiegraad zoals deze voortvloeit uit de dPi en dVi in de afgelopen 3 jaar (dPi's 2018-2020 ten opzichte van dVi's 2019-2023). De realisatiegraad over deze jaren bedraagt 77,2% ten opzichte van het sectorgemiddelde van 59,1%. De mate waarin u uw voornemens nieuwbouw realiseert is dus bovengemiddeld en verdient een compliment.

### *EFG-labels*

Het uitfaseren van woningen met een EFG-label is een belangrijke uitdaging voor Eigen Haard. In de meerjarenbegroting 2024-2028 is aangegeven dat Eigen Haard in 2028 nog circa 2.300 woningen in haar portefeuille heeft met een EFG-label. Als monumenten, woningen in VvE's en woningen in geprogrammeerde projecten buiten beschouwing worden gelaten, resteren in 2028 nog zo'n 800 woningen met een EFG-label. Eigen Haard voldoet daarmee op dit moment niet volledig aan de Nationale Prestatieafspraken. U heeft aangegeven bij de uitfasering van de EFG-labels niet zozeer tegen een financiële beklemming aan te lopen, maar eerder tegen een organisatorische beklemming. U heeft echter aangegeven in te willen zetten op een versnelling van het uitfaseren van woningen met een EFG-label en onderzoekt de mogelijkheden hiertoe. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van uw verdere initiatieven op dit punt.

### *Informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag*

Ik vraag uw aandacht voor de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. Uw 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 aandacht te besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2024: [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#).

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705207

## **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement**

De accountant geeft in zijn managementletter aan dat Eigen Haard een professionele organisatie is, die aandacht heeft voor zowel de harde als de zachte kant van de interne beheersing. Tegelijkertijd is de accountant in het accountantsverslag kritisch op de interne beheersing van het onderhoud. De accountant noemt hierbij de volgende verbeterpunten:

- Het zichtbaar evalueren en vastleggen van de marktconformiteitstoets op de inkopen inzake planmatig onderhoud;
- Het alert zijn op de volledigheid en actualiteit van de onderliggende dossiervorming en het contractmanagement rond de inkopen inzake planmatig onderhoud;
- Het actualiseren en bij de medewerkers van Eigen Haard onder de aandacht brengen van de interne procesbeschrijvingen.

De accountant adviseert om deze verbeterpunten zo spoedig mogelijk in de administratieve organisatie en interne beheersing op te nemen en een verbijzonderde interne controle uit te voeren, gericht op de naleving hiervan. De accountant noemt in zijn managementletter verder de volgende verbeterpunten ten aanzien van de frauderisicoanalyse bij Eigen Haard:

- Toetsen of de beheersingsmaatregelen voor frauderisico's ook effectief zijn, en op welke wijze Eigen Haard omgaat met het eventuele restrisico;
- Expliciet aandacht schenken aan de wijze waarop frauderisico's in de nevenstructuur en in de entiteiten in de omgeving (bijvoorbeeld VvE's) worden geïdentificeerd en beheerst.

Ik verzoek u om aandacht te besteden aan deze aanbevelingen van de accountant. In het kader van frauderisicobeheersing vraag ik verder uw aandacht voor de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties" die de Aw op 17 september 2024 heeft gepubliceerd, zie: [Woningcorporaties steeds vaker slachtoffer van fraude | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#) .

## **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen**

Eigen Haard heeft een omvangrijke verbindingsstructuur. In het jaarverslag 2023 is op hierover aangegeven: "De Woningstichting heeft als doelstelling om de huidige verbindingsstructuur te vereenvoudigen door verbindingen die niet meer noodzakelijk zijn te verkopen, op te heffen of samen te voegen. We doen dit als een logisch moment hiervoor zich aandient". Ik ondersteun uw doelstelling om de verbindingsstructuur te vereenvoudigen en heb bij mijn beoordeling gevraagd naar de actuele stand van zaken. U heeft aangegeven dat de verbindingen Park Krayenhoff (CV en BV), Entree West, Nassau Investments, Prospect Zuidas en GEM Saendelft in de komende periode zullen worden ontbonden. De activiteiten in deze verbindingen worden afgerond, en/of het vastgoed is inmiddels in eigendom van de Toegelaten Instelling. Daarnaast wordt onderzocht hoe SEHAS en Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard op een juridisch en fiscaal verantwoorde wijze en zonder onnodige weglek van maatschappelijk vermogen kunnen worden beëindigd.

## **Sturing en beheersing - Governance signalen**

### *Voorspelbaarheid data*

Op basis van uw opgave in de dPi in de afgelopen jaren is sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan de Aw het oordeel vaststelt minder betrouwbaar zijn. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar, maar tegelijkertijd is het wenselijk om tot verdere stabilisering te komen. Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705207

**Rechtmatigheid**

Vanuit 2022 ligt er nog een casus betreffende de verkoop van een DAEB woning zonder vergunning. In de toezichtbrief 2021 van 28 januari 2022 is daarover het volgende daarover opgenomen: *"Met betrekking tot de casus aangaande de verkoop van het pand Veerdijk 61 te Wormer zal ik u begin 2022 informeren op welke wijze de Aw dit zal afhandelen"*. U bent hierover tot op heden nog niet geïnformeerd vanuit de Aw. Deze casus ligt thans bij de betrokkenen van destijds binnen de Aw en u wordt binnenkort geïnformeerd op welke wijze dit dossier zal worden afgehandeld.

**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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

\_\_\_\_\_

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705207

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

### 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 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705207

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 vervolgafspraken, 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

- dVi gegevens 2023;
- dPi gegevens 2023;
- Jaarverslag 2023;
- Managementletter d.d. 26 maart 2024;
- Accountantsverslag d.d. 7 juni 2024;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.