



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Datum 13 november 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

[Redacted]@ilent.nl

Datum

13 november 2024

Ons Kenmerk

H705259

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 12 juli 2024 een gesprek gevoerd met u ([Redacted]), [Redacted] en [Redacted]. Daarnaast heb ik op 12 november 2024 opnieuw een gesprek met u gevoerd. Bij dit laatste gesprek was [Redacted] ook aanwezig.

Conclusie

Hof Wonen is per 1 januari 2023 ontstaan nadat Vestia is gesplitst in drie nieuwe entiteiten. Hof Wonen heeft ruim 23.000 verhuureenheden en is primair actief in de stad Den Haag. Het tweede jaar van het bestaan van Hof Wonen heeft in het teken gestaan van de ontwikkeling van de eigen identiteit en strategie, inclusief het opstellen en implementeren van de daarbij behorende beleidsdocumenten zoals het nieuwe ondernemingsplan en de nieuwe portefeuillestrategie. Daarnaast zijn verdere stappen gemaakt met de interne beheersing en heeft Hof Wonen via verduurzaming, renovatie en nieuwbouw hard gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad.

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. Een andere reden voor het verscherpt toezicht was dat de Aw na de splitsing eerst een volledig beeld wilde krijgen over het functioneren van de governance bij de drie nieuwe entiteiten.

Op grond van de (concept) meerjarenbegroting 2025 e.v. voldoet Hof Wonen met ingang van 2027 aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De verslechtering ten opzichte van het splitsingsvoorstel die de ICR van de niet-DAEB tak in de meerjarenbegroting 2024 e.v. liet zien is via gerichte beleidsaanpassingen in de (concept) meerjarenbegroting 2025 e.v. dus gecorrigeerd.

Verder heeft er inmiddels een eerste volledige cyclus van begroting- en verantwoording plaatsgevonden en heeft de Aw kennis kunnen nemen van de bevindingen van de externe accountant ten aanzien van de externe verslaggeving en interne beheersing binnen Hof Wonen. Daarnaast heeft de Aw kennis kunnen nemen van de evaluatie van Clink die door een onafhankelijke externe partij is uitgevoerd. Verder staat Hof Wonen inmiddels niet meer onder bijzonder beheer bij het WSW.

Op grond van het voorgaande heb ik voldoende vertrouwen in het functioneren van de governance bij Hof Wonen en zal het verscherpt toezicht per 13 november 2024 worden opgeheven.

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 een aantal overige afspraken opgenomen. Voor de overzichtelijkheid vat ik deze overige afspraken onderstaand samen:

- Ik verzoek u om bij het opstellen van toekomstige meerjarenbegrotingen en jaarverslagen meer aandacht te besteden aan (de evaluatie van) de prestatieafspraken;
- Ik verzoek u om via uw deelname in de bestuursraad van Clink aandacht te besteden aan de bevindingen in het rapport van de onafhankelijke externe partij inzake de evaluatie van Clink;
- Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data en de interne controle op de dPi en dVi te intensiveren.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 29 november 2023 heb ik de onderstaande toezichtafspraken opgenomen:

- 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;
- Ik verzoek u 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.

Ten aanzien van de eerste bullet: zie onderstaand in deze brief bij het kopje "Financiële continuïteit".

Ten aanzien van de tweede bullet: ik heb al deze documenten inmiddels van u ontvangen.

Financiële continuïteit

Op grond van de prognoses die bij het splitsingsvoorstel zijn ingediend zou de ICR van de niet-DAEB tak van Hof Wonen in 2028 aan de norm gaan voldoen. In de meerjarenbegroting 2024 e.v. liet de ICR van de niet-DAEB tak echter een verslechtering zien en zou deze pas in 2031 structureel aan de norm gaan voldoen. In mijn toezichtbrief van 29 november 2023 heb ik u gevraagd om te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de ICR van de niet-DAEB tak sneller aan de norm te laten voldoen.

Op grond van de (concept) meerjarenbegroting 2025 e.v. voldoet de ICR van de niet-DAEB tak met ingang van 2027 aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De verslechtering ten opzichte van het splitsingsvoorstel die de ICR van de niet-DAEB tak in de meerjarenbegroting 2024 e.v. liet zien is via gerichte beleidsaanpassingen in de (concept) meerjarenbegroting 2025 e.v. dus gecorrigeerd. Dit is een positieve ontwikkeling.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705259

Tegelijkertijd zijn er nog de nodige aandachtspunten. Zo staat de ICR van de DAEB-tak op grond van uw prognoses in de periode 2032-2034 onder druk. Verder is de beheersing van de onderhoudsuitgaven een weerbarstig punt. In de tweede tertiaalrapportage van Hof Wonen is aangegeven dat voor 2024 een overschrijding op het onderhoudsbudget van € 11 miljoen wordt voorzien. Daarnaast heeft Hof Wonen een hoog volume aan verkopen ingerekend voor het bezit buiten Den Haag. De realisatie daarvan is een aandachtspunt. De verkopen zijn in de meerjarenbegroting nu mede de financiering van de investeringen. U heeft aangegeven tijdig bij te sturen via alternatieve dekking door middel van externe financiering, of bij te sturen in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705259

Een van de beleidsaanpassingen om de ICR van de niet DAEB-tak aan de norm te laten voldoen is het verlagen van de rente op de interne lening tussen de DAEB en niet-DAEB tak van 4,5% naar 3,75%. Via deze brief geef ik u mijn instemming voor deze aanpassing.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Nieuwe ondernemingsplan

Eind 2023 is het nieuwe ondernemingsplan van Hof Wonen gereed gekomen waarin een duidelijke visie is neergelegd op de volkshuisvestelijke prioriteiten. De EFG-aanpak is één van de belangrijkste speerpunten voor Hof Wonen. 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 ondersteunen. Conform uw programmaplan EFG-aanpak d.d. 3 oktober 2023 zouden alle EFG-labels uiterlijk 1 januari 2029 weggewerkt moeten zijn. Het is uw verwachting dat dit ook daadwerkelijk gaat lukken. Dit zou een mooie prestatie zijn.

Den Haag Zuidwest (waarin bijna de helft van uw woningen is gelegen) is een ander belangrijk volkshuisvestelijk speerpunt. Den Haag Zuidwest kent een grote fysieke en sociaaleconomische opgave. Het uitvoeringsprogramma van de gemeente Den Haag Zuidwest 2023-2027 bevat de kaders voor de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties. De gezamenlijke ambitie is om Den Haag Zuidwest te transformeren van een kwetsbaar gebied in een aantrekkelijk, vitaal, veerkrachtig en duurzaam Haags woongebied.

Verder is in het ondernemingsplan van Hof Wonen de ambitie opgenomen om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de wachtlijsten voor sociale huurwoningen door samen met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest en Mooiland netto ruim 2.100 nieuwe woningen toe te voegen voor 2030.

Informatie over de prestatieafspraken in de meerjarenbegroting en het jaarverslag

De Aw heeft de afgelopen periode in meerdere uitingen aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de informatie over de prestatieafspraken in de meerjarenbegroting en het jaarverslag. De informatie over de (evaluatie van de) prestatieafspraken in de meerjarenbegroting 2024 e.v. en het jaarverslag 2023 is echter nog vrij beperkt. Deze documenten kunnen 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 meerjarenbegrotingen en jaarverslagen meer 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:

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. De deelnemers krijgen de kosten vanuit Clink doorbelast op basis van een vastgestelde verdeelsleutel.

In 2024 is door een onafhankelijke externe partij een evaluatierapport inzake Clink opgesteld. In dit rapport is aangegeven dat Clink in een korte tijd heeft gezorgd voor een goed niveau van dienstverlening en daarmee een belangrijke bijdrage aan de organisatieontwikkeling van de drie corporaties heeft geleverd. Verder is aangegeven dat over het geheel genomen de opzet van de governance, sturing en gekozen inrichting binnen de samenwerking goed functioneert. Tegelijkertijd zijn ook in dit document een aantal verbeterpunten opgenomen. Zo is in het rapport van 25 oktober 2024 onder meer aangegeven:

- Het interne toezicht op de samenwerking vanuit de drie RvC's is nog in ontwikkeling. Daarbij gaat het vooral om de gewenste en benodigde invulling van het interne toezicht op de strategische samenwerking met Clink Diensten en de drie corporaties;
- Volgens de Samenwerkingsovereenkomst wordt Clink Diensten aangestuurd door de Bestuursraad, oftewel de drie corporaties gezamenlijk. Tegelijkertijd is Clink Diensten een organisatieonderdeel van stichting Stedelink met bijhorende governance en sturing. De keuze voor deze hybride sturing en inrichting is historisch goed verklaarbaar, maar in praktijk weinig intuïtief en vraagt telkens om uitleg;
- Andere belangrijke aandachtspunten binnen de huidige governance zijn de invulling van het risicomangement voor de strategische samenwerking op het niveau van de Bestuursraad en ARC-officers en de interne beheersing van de processen van het organisatieonderdeel Clink Diensten binnen de stichting Stedelink;
- Het is van belang dat de drie corporaties en Clink Diensten, in opvolging van deze evaluatie, een nadere analyse doen van risico's en beheersmaatregelen en concrete afspraken maken over de invulling van risicomangement voor de samenwerking.

Ik verzoek u om via uw deelname in de bestuursraad van Clink aandacht te besteden aan de bevindingen in het rapport van de onafhankelijke externe partij inzake de evaluatie van Clink.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Hof Wonen werkt op het gebied van risicomangement volgens het 'Three Lines Model' waarbij er een scheiding van de beheersingsactiviteiten is die plaatsvinden in de eerste, tweede en derde lijn. Er is in 2023 binnen Hof Wonen bewust prioriteit gegeven aan het opstarten van de eerste en tweede lijn. Er zijn in 2023 dan ook in beperkte mate audits vanuit de derde lijn uitgevoerd. Dit is veranderd na de komst van de ██████████ die per 1 oktober 2023 in dienst is. ██████████ heeft een auditplan voor 2024 opgesteld dat inmiddels grotendeels is uitgevoerd. Dit is een positieve ontwikkeling.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705259

Sturing en beheersing - Governance signalen

Voorspelbaarheid en kwaliteit 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.

Verder moesten de meest recente dPi en dVi beide opnieuw worden aangeleverd bij SBR Wonen vanwege geconstateerde tekortkomingen. Ik verzoek u om de interne controle op de dPi en dVi te intensiveren.

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
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705259

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
13 november 2024

Ons Kenmerk
H705259

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 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

- dVi gegevens 2023;
- dPi gegevens 2023;
- Jaarverslag 2023;
- Managementletter d.d. 18 december 2023;
- Accountantsverslag d.d. 24 april 2024;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Ondernemingsplan;
- Portefeuillestrategie;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.