



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Woningbouwvereniging Habeko
t.a.v. het bestuur
Dorpstraat 50
2391 BJ Hazerswoude-Dorp

Datum 30 september 2024
Betreft L0764 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

drs. M.M.G.C. Schut
madina.schut@ilent.nl

Datum

30 september 2024

Ons Kenmerk

H705282

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 sprak ik op 19 juni 2024 samen met mijn collega met u, de financieel manager en een afvaardiging van de RvC.

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het gesprek wat wij voerden, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader van Aw en WSW. Wel maak ik met u de volgende afspraken:

- Ik verzoek u om mij in de komende periode op de hoogte te houden van de voortgang van de fusie.
- Ik verzoek u, mij op de hoogte te houden van de wijzigingen als het gaat om de, door u beoogde realisatie van de nieuwbouw in het kader van het volkshuisvestelijk belang.

Governance – organisatie

Habeko heeft in de afgelopen periode te maken gehad met een aantal personele wisselingen. Dit heeft enige onrust binnen de organisatie veroorzaakt. Om in de toekomst de continuïteit van de werkorganisatie te waarborgen heeft Habeko besloten om mogelijke samenwerkingsvormen met omliggende woningcorporaties te verkennen. Uit deze verkenning is naar voren gekomen dat een fusie, vanwege de organisatorische kwetsbaarheid, wenselijk is. Meerwonen blijkt op dit moment de meest passende fusiepartner te zijn. Zo staat bij Meerwonen, net zoals bij Habeko, het dorps elan centraal. Externe experts hebben in dit kader een haalbaarheidsonderzoek met een positief resultaat uitgevoerd.

Inmiddels is Habeko vergevorderd met het creëren van draagvlak voor de beoogde fusie bij onder andere de medewerkers, OR, de huurders en de gemeenten. Als voorbeeld hiervan zijn de diverse bijeenkomsten met medewerkers van Habeko en van Meerwonen genoemd. Gedurende deze bijeenkomsten staan samenwerking en gezamenlijke doelstellingen centraal. Op deze wijze wordt draagvlak voor de fusie verkregen. De stakeholders zijn het in het algemeen begripvol en de reacties op de beoogde fusie zijn overwegend positief.

De RvC volgt het proces nauwgezet en is bij de diverse strategische stappen betrokken.

Aw kan – met het oog op de kwetsbaarheid van de personele bezetting - bovenstaande keuzes begrijpen en het ingezette proces is navolgbaar. Zoals bij de toezichtafspraken in de kop van deze brief is vermeld, wil ik graag op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de fusie.

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. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen, inzet van vermogen en transparante verantwoording. In dit kader heb ik tijdens mijn bureauonderzoek uw meerjarenbegroting en het jaarverslag 2023 gelezen. Daarnaast hebben wij in ons gesprek van 19 juni aandacht besteed aan dit onderwerp.

Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen 3 jaar is 7,5 % tegenover een sectorgemiddelde van 59,1%. De mate waarin u uw voornemens realiseert is dus een aandachtspunt. U heeft aangegeven dat de belangrijkste redenen zijn de beperkte personele capaciteit bij Habeko en de beperkte capaciteit bij de gemeente. Ook de aandacht voor de flora- & faunawet speelt een rol bij de deze vertraging. Het is uw verwachting dat de realisatiegraad in de komende jaren zal verbeteren. U heeft aangegeven dat er diverse lopende nieuwbouwprojecten in 2024 en 2025 worden voltooid.

Verder hebben we de voortgang van de verduurzaming van uw bezit besproken. Dit proces heeft door onder andere de personele wisselingen enigszins vertraging opgelopen. U heeft aangegeven dat de aanpak van de verduurzaming met de bijbehorende plannings reëel is. Dit wordt bevestigd door uw planning als het gaat om de door u voorgestelde en geplande uitfasering van de d,e,f,g labels tot en met 2028. Gedurende ons gesprek hebben we erover gesproken dat de plan-do-check-act cyclus als het gaat om begroten en realisatie in het jaarverslag meer naar voren mag komen.

De herijking van uw strategische visie heeft u met het oog op de mogelijke toekomstige fusie uitgesteld. De Aw begrijpt u keuze in deze.

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,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

Drs. M.M.G.C. Schut

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 september 2024

Ons Kenmerk
H705282

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 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

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Prestatieafspraken met gemeenten
- Laatste twee kwartaal rapportages
- Gesprek 19 juni 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 september 2024

Ons Kenmerk
H705282