



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0640
Pré wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 2008
2002 CA HAARLEM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon



Datum 28 december 2020
Betreft Toezichtbrief 2020

Ons kenmerk
H487672

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW¹.

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van uw corporatie.

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 gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. Als er bij uw corporatie sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in deze toezichtbrief.

In verband met de vereisten in de wet toetst de Aw daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies van deze rechtmatigheid beoordeling ontvangt u jaarlijks vóór 1 december in een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De risico-inschatting is medebepalend bij de planning en uitvoering van het onderzoek. Daarbij is nadrukkelijk het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Na afronding van het onderzoek ontvangt u een toezichtbrief. 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.

¹ <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>



Als sprake is van een (mogelijk) verhoogd risico, beperkt de brief zich tot die onderdelen waar een verhoogd risico is ingeschat of is gesignaleerd. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Basisonderzoek 2020

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2019
- dPi gegevens 2019
- Jaarverslag 2019
- Meerjarenbegroting 2020 en verder
- Management letter 2019 en accountantsverslag 2019
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen aanvullende toezichtafspraken met u maak.

Voorgaande beoordelingen

In het rapport naar aanleiding van de governance inspectie (d.d. 3 december 2019) heb ik een aantal toezichtafspraken met u gemaakt te weten:

- De Aw verwacht dat het bestuur en de RvC de bevindingen van de accountant over de interne beheersing en invulling van het risicomanagement de gewenste prioriteit geeft. Bij de basisbeoordeling 2020 zal de opvolging van de bevindingen van de accountant onderdeel van het onderzoek uitmaken.
- De Aw vraagt het bestuur expliciet en structureel aandacht te besteden aan integriteit teneinde dit binnen de hele organisatie levend te houden.
- Het ongezegde in de boardroom is van invloed op de besluitvorming. De Aw verzoekt u in de eerstvolgende zelfevaluatie van de RvC met elkaar in gesprek te gaan en te verkennen hoe bewuster om kan worden gegaan met het ongezegde.

Ik constateer op basis van het oordeel van uw accountant dat u ten opzichte van voorgaande jaren stappen heeft gemaakt wat betreft de invulling van het risicomanagement en de interne beheersing. De opzet van de processen is goed; dit resulteert in het feit dat in de optiek van de Aw geen sprake is van een verhoogd risico. Wat betreft de werking van de processen zijn er op het vlak van vastlegging, monitoring en discipline nog stappen te maken. Dit zal dan ook iets zijn wat ik de komende tijd zal blijven monitoren in het kader van het reguliere toezicht.

Uit de onderzochte stukken en het contact dat ik met u per mail heb gehad in het kader van deze beoordeling blijkt dat integriteit de nodige aandacht heeft gekregen bij Pré Wonen. Zo heeft u op basis van workshops en dilemmasessies met uw organisatie de integriteitscode aangepast. Komend jaar organiseert u in samenwerking met de voorzitter van de RvC een kennissessie voor medewerkers in het kader van de Governancecode en het integriteitsbeleid. Hieruit maak ik op dat u inderdaad expliciet en structureel aandacht besteedt aan integriteit teneinde dit binnen de hele organisatie levend te houden.

De laatste bovengenoemde toezichtafpraak blijft vooralsnog staan. Ik verwacht de opvolging hiervan terug te lezen in het jaarverslag 2020.



Datum
28 december 2020

Ons kenmerk
H487672

Financiële continuïteit

Aankoop bezit Woningstichting De Key

Pré Wonen heeft in 2020 de vastgoedportefeuille van Woningstichting De Key in de gemeente Zandvoort overgenomen. De totale portefeuille bestaat uit 2.239 daeb woningen, 301 niet-daeb woningen, BOG/MOG/ZOG complexen en een ontwikkellocatie in Zandvoort. Volgens uw berekeningen was goedkeuring van werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang niet nodig. Wel heb ik de aanpassing van de modaliteiten in verband met de overname van de interne lening beoordeeld en akkoord bevonden, zoals vastgelegd in de brief d.d. 9 november 2020. Op basis van uw begroting 2021, stel ik vast dat Pré Wonen voldoet aan de financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Tevens verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders over de inhoud van deze toezichtbrief te informeren. Tot slot wijs ik u er nog op dat de Aw deze toezichtbrief publiceert op haar website.

Voor nadere informatie kunt u contact met mij opnemen.

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

