



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0640
Stichting 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

Datum 5 januari 2022
Betreft Toezichtbrief 2021

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
5 januari 2022

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik op uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Ons Kenmerk
H543821

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.

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.

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 in een aparte brief waar u op 30 november de conceptversie van hebt ontvangen.

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.

Basisonderzoek 2021

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

- dPi gegevens 2020
- dVi gegevens 2020
- Managementletter 2020 en 2021
- Accountantsverslag 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Zelfevaluatie RvC (d.d. 14-12-2020)

Conclusie

Het 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. Ik leg dan ook geen interventies op.

Voorgaande beoordelingen

In de integrale beoordeling 2020 heb ik onder andere aangegeven dat de toezichtafpraak waarin de RvC werd verzocht om in de eerstvolgende zelfevaluatie met elkaar in gesprek te gaan en te verkennen hoe bewuster om kan worden gegaan met 'het ongezegde in de boardroom' (voortkomend uit de GI van 2019) nog blijft staan en dat ik de opvolging hiervan verwachtte terug te lezen in het jaarverslag 2020. In het kader van deze beoordeling heb ik de laatste zelfevaluatie van de RvC (d.d. 14-12-2020) opgevraagd en bekeken.

Hoewel in het verslag niet expliciet is terug te lezen dat 'het ongezegde in de boardroom' onderwerp van gesprek is geweest, lees ik wel terug dat hier in brede zin aandacht voor is vanuit de RvC. Er is bijvoorbeeld gereflecteerd op de wijze van vergaderen en uitgangspunt is daarbij om voorbij het papier standpunten uit te wisselen in de 'boardroom' en expliciet ruimte te maken voor de open en rijke dialoog waarin men elkaar kan bevragen. Ook richting de bestuurder. Dit punt is opgevolgd en hiermee afgedaan.

Daarnaast constateerde ik 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 en dat de opzet van de processen goed is, maar dat ik de werking van de processen zal blijven monitoren in het kader van het reguliere toezicht. Hieronder ga ik hier nader op in.

Sturing en beheersing organisatie

Risicomanagement

Uit het oordeel van de accountant, geformuleerd in de managementletter 2021, blijkt dat de trend van professionalisering en de toename van intern controlebewustwording consequent is doorgezet. Het aantal bevindingen van de accountant is verder teruggelopen en het proces rondom de opvolging is robuust en gestructureerd. Echter, blijft de verdere professionalisering en verbetering van het risicomanagement en de interne beheersing een continu aandachtspunt voor een corporatie van de omvang en met name de ambitie van Pré Wonen. Op basis van de ontwikkeling en de aandacht die u heeft voor risicomanagement beoordeel ik het risico op laag.

Beheerkosten

Een risico omtrent de interne beheersing vertaalt zich bijvoorbeeld ook in de manier waarop op dit moment de beheerkosten (met name voor de niet-DAEB tak) in de verantwoordingsinformatie 2020 worden weergegeven. Uit het antwoord op de in het kader van deze beoordeling gestelde vragen blijkt dat de beheerkosten in de niet-DAEB tak in werkelijkheid waarschijnlijk lager zijn dan zoals nu gepresenteerd. Dit zou te maken kunnen hebben met de toerekeningsmethodiek. U heeft in het kader hiervan aangegeven dat inmiddels een project in gang is gezet om hieromtrent inlichtingen in te winnen bij andere woningcorporaties om zo een realistischer beeld van de daadwerkelijke

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 januari 2022

Ons Kenmerk
H543821

beheerkosten weer te kunnen geven. Ik zie de resultaten hiervan graag terug in de verantwoordingsinformatie 2021. Het risico op dit toezichtsterrein beoordeel ik op laag.

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.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 januari 2022

Ons Kenmerk
H543821