



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0117
Stichting Portaal
t.a.v. het bestuur
Postbus 2211
3500 GE Utrecht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 30 juni 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Datum
30 juni 2023

Ons Kenmerk
H642783

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.

Conclusie

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.
De ontvangen stukken en het op 22 mei 2023 met u gevoerde gesprek geven wel aanleiding tot een aantal observaties die ik hieronder met u deel.

Maatschappelijke opgave

De sturing van Portaal verloopt vanuit het ondernemingsplan, dat is uitgewerkt in de portefeuillestrategie (tot 2030) en de jaarlijkse meerjarenbegrotingen. In het ondernemingsplan heeft u de voor Portaal belangrijke thema's benoemd: inclusieve buurten (leefbaarheid), passend wonen (betaalbaarheid en beschikbaarheid) en duurzaamheid.

Wat betreft het thema beschikbaarheid heeft u uw ambities in de meerjarenbegroting (MJB) 2023-2032 verhoogd van gemiddeld 500 tot gemiddeld 1000 nieuwbouwwoningen per jaar. Deze verhoging is passend gezien de spanning op de woningmarkten waar u actief bent. Ik constateer daarbij dat de realisatie van de ambitie beperkt leidt tot uitbreiding van het aanbod voor woningzoekenden, in verband met sloop en verkoop om de voorraad beter aan te laten sluiten op de woningvraag. U geeft aan dat u in alle gemeenten met deze MJB de prestatieafspraken op het gebied van beschikbaarheid haalt.

Wat betreft het thema duurzaamheid bevat de MJB een verhoging van het aantal woningen dat verbeterd en verduurzaamd wordt van 1300 naar 1800 per jaar. Daarmee versnelt u de aanpak van EFG labels en geeft u invulling aan uw verduurzamingsopgave. Hiermee verbetert de betaalbaarheid, het comfort, de huurderstevredenheid en verkleint het risico op grote ingrepen later. De opbrengst van isolerende maatregelen (energiebesparing) komt volledig bij de huurder terecht.

Met u zie ik het dilemma dat de terecht hoge ambitie momenteel alleen tegen hoge kosten en hoge onrendabele investeringen vervuld kan worden. Mede daardoor stijgt de gemiddelde schuld per woning de komende jaren sterk. Aan de hand van een concreet project hebben wij gesproken over de (bestuurlijke) afweging ten aanzien van de kosten en (financiële en maatschappelijke)

opbrengsten van een project. Dit projectdocument vind ik van hoge kwaliteit.

Waardering heb ik voor de hoge realisatiegraad van Portaal, die qua investeringen de afgelopen 3 jaar elk jaar boven de 90% lag. Door in de MJB een "afslag" op projecten in de pijplijn te hanteren slaagt u er naar verwachting ook in de toekomst in deze hoge realisatiegraad voort te zetten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Monitoring en verantwoording

U heeft de doelen van Portaal grotendeels meetbaar uitgewerkt in de portefeuillestrategie en de MJB. In de MJB zie ik ook de relatie met de gesloten woondeals terug. Wat betreft de relatie met de lokale prestatieafspraken gaat, in het recente visitatierapport, de visitatiecommissie in op de monitoring en bijsturing door Portaal. Zij zegt daar onder meer over: "De monitoring van de prestatieafspraken is nog niet heel stevig vormgegeven in de lokale driehoek. Portaal zelf geeft in de tertiaalrapportage ruimte om afwijkingen of vertragingen te melden. Waar bijgestuurd moet worden krijgt daarin extra aandacht." Vanuit het oogpunt van transparantie en effectieve samenwerking is het mooi om te zien dat u alle rapportages - ook interne T-rapportages - deelt met de Huurdersraad. Ik ga er van uit dat verbetering van de monitoring onderdeel is van de gesprekken in de verschillende lokale driehoeken.

Datum
30 juni 2023

Ons Kenmerk
H642783

Uw jaarverslag zou aan inzichtelijkheid kunnen winnen door per regio in te gaan op de gemaakte afspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen.

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,

COORDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
30 juni 2023

Ons Kenmerk
H642783

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 vervolgfafspraken, 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:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2022
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Jaarverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- gesprek met bestuur