



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0835
ProWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 18
7270 AA Borculo

Datum 25 september 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████
██████████@ilent.nl

Datum

25 september 2023

Ons Kenmerk

H628302

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 19 januari 2023 een gesprek met u gevoerd. Bij dit gesprek waren ██████████ en ██████████ ook aanwezig.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Met uitzondering van het onderdeel "Governance - organisatie en interne beheersing - risicomanagement" is er sprake van een laag risico. In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik verzoek u om mij het komende jaar te informeren over de voortgang ten aanzien van het project "Huis op orde" dat is gericht op het versterken van de interne organisatie.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 20 oktober 2022 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Ik verzoek u om mij het komende jaar verder te informeren over de implementatie van het 3Lines model en de verdere uitwerking van het risicomanagement;
- Ik verzoek u om mijn bevindingen ten aanzien van de kwaliteit van de data in de dPi en dVi mee te nemen bij het traject dat u al bent gestart om tot verdere verbetering van de kwaliteit van de data te komen;
- Ik verzoek u mij de definitieve versies van het nieuwe ondernemingsplan en de nieuwe portefeuillestrategie toe te sturen wanneer deze door de RvC zijn vastgesteld;
- Ik verzoek u om mij te informeren over de definitieve afwikkeling van de rechtmatigheidskasus rondom de VOV verkoop.

Zie voor de actuele stand van zaken met betrekking tot de eerste bullet verderop in deze brief bij het onderdeel "Governance - organisatie en interne beheersing - risicomanagement".

Zie voor de actuele stand van zaken met betrekking tot de tweede bullet verderop in deze brief bij het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen".

Inzake de derde bullet: U heeft mij de gevraagde documenten toegestuurd en bij ons gesprek op 19 januari 2023 heeft u hier een nadere toelichting op gegeven. Zie voor de actuele stand van zaken verderop in deze brief bij het onderdeel "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang".

Inzake de vierde bullet: U heeft mij goed geïnformeerd over de definitieve afwikkeling van de rechtmatigheidskasus rondom de VOV verkoop en ik heb hier geen verdere vragen meer over.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Bij ons gesprek op 19 januari 2023 hebben we gesproken over het nieuwe ondernemingsplan en de nieuwe portefeuillestrategie die u eind 2022 heeft vastgesteld. Deze nieuwe beleidsdocumenten zijn het uitgangspunt geweest bij het opstellen van uw nieuwe meerjarenbegroting. Regionaal hebben gemeenten, corporaties en de Provincie Gelderland samen besloten om tot en met 2030, 8.000 woningen toe te voegen in de Achterhoek. Hiervan is 30% sociale huur en 30% betaalbaar. Concreet gaat het voor ProWonen om het toevoegen van 350 nieuwe sociale huur woningen. Daarnaast neemt u, om de huidige druk op de woningmarkt te verminderen, 75 flexibele woningen op in de programmering. Inzake bijzondere aandachtsgroepen heeft u het voornemen om 50 extra woningen te realiseren en verder heeft u 55 middenhuur woningen en 40 nieuwe zorgwoningen geprogrammeerd. In totaal gaat het dus om 530 woningen in de periode tot en met 2030, hetgeen een aanzienlijke groei voor ProWonen betekent. Ik heb waardering voor de bijdrage die u hiermee levert aan de volkshuisvestelijke opgave in de Achterhoek. In 2023 heeft u zich verder gericht op de doorvertaling van het nieuwe ondernemingsplan naar de inrichting van uw organisatie, strategische personeelsplanning en besturingsfilosofie. Verder heeft u gewerkt aan het actualiseren van het facetbeleid, waaronder het duurzaamheidsbeleid, huurbeleid, toewijzingsbeleid en het beleid rondom wonen en zorg.

De geplande investeringen zorgen ervoor dat uw leningenportefeuille en rentelasten fors zullen toenemen, hetgeen invloed heeft op de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De ratio's blijven op grond van de dPi 2022 voldoen aan de normen, maar in haar brief van 17 juli 2023 vraagt het WSW wel aandacht de lange termijn ontwikkeling van uw ICR en LTV. Ik onderschrijf dit aandachtspunt en verzoek u hier voldoende alert op te zijn.

Vooruitblik toekomstige beoordeling 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. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/leidraad-meerjarenbegroting-en-dpi2023>

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 september 2023

Ons Kenmerk
H628302

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

U bent een traject gestart om het 3Lines model in uw organisatie te implementeren en het risicomanagement verder uit te werken. Dit maakt onderdeel uit van het bredere programma "Huis op orde". Bij ons gesprek op 19 januari 2023 en via de RvC-rapportage van 29 juni 2023 heeft u mij geïnformeerd over de stand van zaken van het programma "Huis op orde". Op basis hiervan concludeer ik dat u goede voortgang maakt met betrekking tot de inrichting van de controlfunctie en de verdere uitwerking van het risicomanagement. Tegelijkertijd is het implementatietraject op dit moment nog niet afgerond, hetgeen ook door uw accountant wordt geconstateerd in zijn managementletter. De accountant zegt hierover onder meer:

"Het project "Huis op Orde" is geïnitieerd om de interne organisatie te versterken. Vanuit de gesprekken met diverse medewerkers en de managers zien wij een commitment ten aanzien van dit project en de eerste veranderingen plaatsvinden. Voorbeelden hiervan zijn de concrete stappen die gezet worden bij de uitwerking van het risicomanagement, de ruimte die medewerkers voelen om ideeën te ontplooien en het inrichten van een applicatie voor het professionaliseren van het planmatig onderhoud (Vastware). In Vastware worden onder andere de conditiemetingen geregistreerd en meerjarenplanningen opgesteld. Echter maken wij vanuit de interviews op dat het vertrouwen binnen de organisatie nog broos is en de medewerkers nog moeten wennen aan het nemen van eigen verantwoordelijkheid. Gezien de omvangrijke transitie is dit niet verwonderlijk en ligt hierin een belangrijke uitdaging voor ProWonen".

De risico-inschatting ten aanzien van het onderdeel "Governance - organisatie en interne beheersing - risicomanagement" uit het beoordelingskader van AW en WSW is op dit moment daarom nog 'midden'. U heeft aangegeven dat de focus van het programma "Huis op orde" in de aankomende periode ligt bij procesmanagement, risicomanagement, integriteit en compliance. Ik verzoek u om mij het komende jaar verder te informeren over de voortgang ten aanzien van het project "Huis op orde".

Sturing en beheersing - Governance signalen

De risico-inschatting op het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen" stond bij de beoordeling in 2022 op 'midden' maar is bij de beoordeling in 2023 naar 'laag' gegaan. De achtergrond van de risico-inschatting in 2022 was dat de dVi 2021 opnieuw moest worden aangeleverd en er sprake was van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom. In 2023 was er geen sprake van heraanlevering van de dPi of dVi. Er was nog wel sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom, maar de achtergrond hiervan heeft u toereikend toegelicht. Er was dit jaar verder wel een signalering op de hoogte van de beheerskosten in de niet DAEB tak. U heeft echter aangegeven dat dit samenhangt met een onjuiste toerekening van de beheerskosten aan de verschillende soorten verhuureenheden bij de implementatie van Wals. U heeft aangegeven dit bij de nieuwe dPi en dVi opgelost zal zijn.

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 september 2023

Ons Kenmerk
H628302

Met vriendelijke groet,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 september 2023

Ons Kenmerk
H628302

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
25 september 2023

Ons Kenmerk
H628302

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 vervolgfspraken, 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 2022;
- dPi gegevens 2022;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter d.d. 2 december 2022;
- Accountantsverslag d.d. 17 mei 2023;
- Meerjarenbegroting 2023 en verder;
- Ondernemingsplan;
- Portefeuillestrategie;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.