



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1811
Stichting PeelrandWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 14
5427 ZG Boekel

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 19 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

19 december 2023

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.

Ons Kenmerk

H677202

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het bezoek aan PeelrandWonen op 22 November 2023, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. Onderstaand treft u een korte weergave aan van – een aantal – onderwerpen die op 22 november 2023 aan bod zijn gekomen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Per 1 september bent u begonnen als nieuwe bestuurder van PeelrandWonen. Het is mooi te vernemen dat – vanwege de beperkte grootte van PeelrandWonen – alle medewerkers bij uw sollicitatiegesprek aanwezig waren. U en de Raad van Commissarissen (RvC) hebben aangegeven dat dit de benoeming en de start in uw functie ten goede is gekomen.

Voorafgaand aan uw functie van bestuurder bent u geruime tijd bij meerdere corporaties werkzaam geweest in verschillende rollen en u heeft in het verleden ook ervaring opgedaan in de (commerciële) projectontwikkeling. Daarmee heeft u de achtergrond en ervaring die past bij de opgave waar PeelrandWonen nu voor staat. Het effect daarvan zie ik terug in de keuzes en plannen die u maakt, waarvan er een aantal zijn weergegeven onder het kopje Volkshuisvestelijk belang.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Tijdens ons bezoek spraken we ook met ██████████ RvC over verschillende zaken, waaronder ██████ aanstaande vertrek en opvolging. In 2024 moet uw RvC daarnaast nog een nieuw lid werven, waarvan de termijn op hetzelfde moment afloopt. Het voornemen is om de termijnen van deze twee nieuwe leden meer te spreiden, wat ik onderschrijf. Ook zal er bij de selectie van de nieuwe leden op verschillende manieren aandacht zijn voor de diversiteit van de RvC. Daarbij hoopt de RvC ook weer iemand met lokale binding te kunnen vinden, zodat het inmiddels goede contact met de gemeente en het wederzijdse begrip geborgd blijft. Uit ons gesprek bleek dat de huidige ██████████ bewust is van mogelijke integriteitsrisico's hierbij en dat de RvC waakt voor de (schijn van) belangenverstrengeling.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

PeelrandWonen staat komende jaren voor een relatief grote opgave van 140 woningen, hoewel dit vanuit de woondeal misschien zelfs nog meer kan worden. Dit vraagt in de toekomst veel van deze kleine organisatie, bijvoorbeeld rond de oplevering van projecten. U denkt nu al na over hoe dit straks uitgevoerd kan worden. Daarbij geeft u aan bij de huidige organisatie de bereidheid en motivatie te merken om de schouders er onder te zetten. Daarnaast bent u voornemens om in 2024 te gaan terugrekenen vanaf de doelen in 2050 (CO2 neutraal) naar nu. Vervolgens bent u verschillende scenario's gaan opstellen over wat er komend jaar en de komende vijf jaar moet gebeuren. In 2024 wilt u eerst de opgave van 140 woningen verder invullen door de grondposities, sociale grondprijzen en concrete afspraken te bepalen. Dit doet u in samenwerking met de gemeente Boekel, waar het wederzijds begrip de afgelopen jaren is toegenomen. Zo bent u nu ook betrokken bij het opstellen van de woonzorgvisie. Verder hoopt u dat er een flora en fauna beheerplan voor de gehele gemeente komt op basis waarvan slechts één onderzoek hoeft plaats te vinden in plaats van per project afzonderlijk onderzoek te moeten verrichten.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 december 2023

Ons Kenmerk
H677202

Tijdens ons bezoek hebben we ook met u gesproken over realistisch begroten en hoe dat zijn weerslag heeft op een kleine corporatie. Daarbij heeft u ook aangegeven welke dilemma's u ervaart, specifiek tussen die van flexibiliteit en realisme. De Aw waardeert dit gesprek en hoopt komende jaren het op vergelijkbare wijze te kunnen voeren. Zowel u als [REDACTED] heeft aangegeven dat PeelrandWonen gezien de opgave scherper aan de wind zal gaan varen. Dat betekent ook dat u meer inrekent, gezien de toename van de opgave. Op dit moment betreft dat projecten zonder grondpositie die verder in de toekomst liggen. De Aw vraagt u er aandacht voor te hebben om met name in de eerste prognosejaren enkel concrete projecten, die in vergaande mate van voorbereiding, of al in uitvoering zijn, aan de kasstromen ten grondslag te leggen. Voor de latere prognosejaren is het logisch dat investeringskasstromen zijn gebaseerd op een inschatting. Bij mogelijke tegenvallers heeft u een beeld aan welke knoppen u kunt draaien. Zo maakt u nu de keuze om voor de volgende stappen voor de verduurzaming van het bezit iets langer de tijd te nemen. Dit betekent overigens niet dat de ambitie zelf minder is geworden.

Vooruitblik op beoordeling Governance 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.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Als onderdeel van het bureauonderzoek heb ik ook de documenten 'overzicht risico analyse 2023' en 'self assessment fraude risico 2023' bestudeerd. Deze twee documenten beoordeel ik als van goede kwaliteit, zeker voor een corporatie van deze omvang. Wat positief opvalt, is dat u de risico's per doelstelling van PeelrandWonen groepeerd (bijvoorbeeld 'een (t)huis voor iedereen', 'betaalbaar wonen' en 'duurzaam wonen'). Daarbij staat u uitgebreid stil bij meer risico's dan gebruikelijk, zoals de kans op een nieuwe pandemie of het einde van de zelfstandigheid van de gemeente Boekel. De manier waarop u hiervoor aandacht heeft, past bij het karakter van PeelrandWonen. Dat uit zich ook in dat u een eigen controller in dienst heeft. Dit komt het risico management duidelijk ten

goede. Wel mis ik in de documentatie wie verantwoordelijk is voor welk risico, hoewel ik mij kan voorstellen dat dit bij een kleine corporatie in de praktijk duidelijk is. Mijn advies is wel om dit toch nog expliciet toe te voegen aan het overzicht van de risico's, zodat duidelijk is en blijft bij wie de (eind)verantwoordelijkheid ligt.

Als een van de belangrijkste risico's ziet u de kwetsbaarheid door de geringe omvang van de organisatie. U heeft hier oog voor door vorig jaar het strategisch personeelsplan te vernieuwen, maar ook door met corporaties in de regio samen te werken, bijvoorbeeld op het vlak van integriteit, HR en ICT. Door elkaar zo te versterken, hoopt (en verwacht) u zelfstandig te kunnen blijven, wat nadrukkelijk het doel is van PeelrandWonen.

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,

INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 december 2023

Ons Kenmerk
H677202

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
19 december 2023

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.

Ons Kenmerk
H677202

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:

- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- dVi gegevens 2022
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Prestatieafspraken 2023, Integriteitscode, overzicht risicoanalyse 2023 PeelrandWonen, Self Assesment frauderisico 2023 PeelrandWonen