



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0059
Stichting Parteon
t.a.v. het bestuur
Postbus 22
1520 AA Wormerveer

Datum 27 maart 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

27 maart 2024

Ons Kenmerk

H692014

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 14 maart 2024 een gesprek met u gevoerd.

Conclusie

Parteon is een actieve corporatie met een stevige investeringsambitie. Het beleid is vooral gericht op de groei van het aantal sociale huurwoningen. Daarnaast ontwikkelt Parteon een gereguleerd middensegment. De primaire focus hierbij is het stimuleren van de doorstroming. Als gevolg van de voorgenomen investeringen wordt er de komende jaren een substantiële toename van de leningenportefeuille en rentelasten verwacht. U heeft echter aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW, met uitzondering van het onderdeel sturing en beheersing organisatie. Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico (midden) op dit onderdeel uit het beoordelingskader. Het gaat hierbij om de onderwerpen voorspelbaarheid en kwaliteit van data en de hoogte van de beheerkosten. Zie voor een nadere toelichting op deze punten verderop in deze brief bij het kopje "Sturing en beheersing - Governance signalen". In dit kader maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data;
- Ik verzoek u om te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de beheerskosten te verlagen.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 2 juni 2023 zijn geen toezichtafspraken opgenomen. Wel wordt in deze brief (door mijn voorganger op dit dossier) het voornemen geuit om in de eerste helft van 2024 een gesprek te plannen waarin de volgende onderwerpen worden geagendeerd:

- De stand van zaken ten aanzien van het bestuursmodel;
- De ontwikkelingen ten aanzien van het duurzaam verdienmodel in relatie tot het volkshuisvestelijk belang.

Beide onderwerpen zijn aan de orde geweest in het gesprek dat ik met u heb gevoerd op 14 maart 2024. Ten aanzien van de eerste bullet: inmiddels is het besluit genomen om over te gaan tot een tweehoofdig bestuursmodel. Met ingang van 1 maart 2024 is [REDACTED] aangesteld als tweede bestuurder naast [REDACTED].

Zie voor de actuele ontwikkelingen ten aanzien van de tweede bullet onderstaand in deze brief bij de kopjes "Financiële continuïteit" en "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang".

Financiële continuïteit

Als gevolg van de voorgenomen investeringen wordt er de komende jaren een substantiële toename van de leningenportefeuille en rentelasten verwacht, 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 2023 echter voldoen aan de normen en de door u uitgevoerde scenarioanalyses laten zien dat Parteon voldoende wendbaar is en eventuele tegenvallers via bijsturing in het investeringsprogramma kan opvangen. U heeft aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Parteon is een actieve corporatie met een stevige investeringsambitie. In het document 'Visie 2030' heeft u de strategische visie voor de komende jaren beschreven. In de portefeuillestrategie is het beleid nader uitgewerkt. Deze is met name gericht op de groei van het aantal sociale huurwoningen. Daarnaast ontwikkelt Parteon een gereguleerd middensegment. De primaire focus hierbij is het stimuleren van de doorstroming. Verder is een belangrijk aandachtsgebied binnen de portefeuillestrategie het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad, in het bijzonder qua duurzaamheid.

U bent inmiddels drie jaar op weg met de realisatie van de huidige portefeuillestrategie. In uw meerjarenbegroting 2024 – 2028 concludeert u op de meeste onderdelen van de portefeuillestrategie goed op weg te zijn met de uitvoering. U geeft daarbij wel aan dat het nog onvoldoende lukt om te groeien qua aantallen woningen, met name in het sociaal segment. Deze conclusie sluit aan bij de relatief zwakke realisatiegraad zoals deze voortvloeit uit de door u ingediende dPi en dVi in de afgelopen 3 jaar. Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen 3 jaar is 41,3% tegenover een sectorgemiddelde van 59,1%. De mate waarin u uw voornemens realiseert is dus een aandachtspunt. U heeft aangegeven dat de belangrijkste redenen zijn de beperkte capaciteit bij de gemeente, bezwaren van omwonenden, maar ook het feit dat Parteon in het verleden geen ontwikkelafdeling had. Het is uw verwachting dat de realisatiegraad in de komende jaren zal verbeteren.

U heeft zich verder voorgenomen om in 2024 weer expliciet naar uw ambities te kijken en uw portefeuillestrategie te herijken in een 'mid term review'. U constateert namelijk dat - bij gelijkblijvende randvoorwaarden - uw ambities in de komende jaren gaan knellen. Ik verzoek u mij de herijkte portefeuillestrategie toe te sturen zodra deze is vastgesteld. U laat in 2024 verder een nieuwe visitatie uitvoeren hetgeen een actueel beeld zal opleveren over de waardering door uw stakeholders inzake het volkshuisvestelijk presteren van Parteon. Ik verzoek u om mij het visitatierapport toe te sturen wanneer dit is afgerond.

Ik vraag verder uw aandacht voor de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 maart 2024

Ons Kenmerk
H692014

afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige jaarverslagen aandacht te 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

Sturing en beheersing - Governance signalen

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

Op basis van uw opgave in de dPi in de afgelopen jaren is sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan de Aw het oordeel vaststelt minder betrouwbaar zijn. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar, maar tegelijkertijd is het wenselijk om tot verdere stabilisering te komen. Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data.

Datum
27 maart 2024

Ons Kenmerk
H692014

Uw accountant geeft in de managementletter van 12 december 2023 verder aan dat uit de dVi-controlle van 2022 is gebleken dat de eerste versie van de dVi onnodige onjuistheden bevat. Deze onjuistheden zijn volgens uw accountant het gevolg van het ontbreken van interne controle op de onderbouwende rapportages die worden gebruikt bij het opstellen van de dvi. Ik verzoek u om de interne controle op de dVi te intensiveren.

Beheerskosten

Op basis van de ingediende dPi-gegevens is er bij Parteon sprake van relatief hoge beheerskosten. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn plausibel, maar tegelijkertijd is het wenselijk om tot een matiging van de beheerskosten te komen. Ik verzoek u om te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de beheerskosten te verlagen.

Rechtmatigheid

U heeft begin dit jaar contact opgenomen met de afdeling vergunningverlening binnen de Aw over de naleving van de verkoopregelgeving. Bij één specifieke verkoop bleek het taxatierapport 2 dagen te oud te zijn. Verder bleek dat de medewerker die namens Parteon de koopovereenkomst heeft getekend hiertoe voor een lager bedrag gemachtigd te zijn volgens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel dan het bedrag in het koopcontract en uw interne procuratie. Ik verzoek u om in de toekomst alert te zijn op de juiste naleving van de verkoopregelgeving.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

████████████████████

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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
27 maart 2024

Ons Kenmerk
H692014

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 vervolgafspraken, 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 2023;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter d.d. 12 december 2023;
- Accountantsverslag d.d. 20 april 2023;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Ondernemingsplan;
- Portefeuillestrategie;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.