



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1549
Stichting Poort6
t.a.v. het bestuur
Postbus 630
4200 AP Gorinchem

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 2 september 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum

2 september 2024

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

H705201

Op 8 juli jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [redacted], directeur bestuurder in aanwezigheid van [redacted]. Namens de Aw waren [redacted] en ondergetekende aanwezig. Het gesprek stond in het teken van de verdere transitie van Poort6 van beheer naar ontwikkelorganisatie. In het onderzoek van 2024 is hiervoor ingegaan op de verduurzamingsopgave en de uitbreidingsmogelijkheden in Gorinchem, de huidige ontwikkeling van de vastgoed- en financiële afdeling en de verdere ontwikkeling van risicomangement. In deze brief ga ik nader op enkele ontwikkelingen in en vraag ik specifiek uw aandacht voor de realiseerbaarheid van de meerjarenbegroting en het volkshuisvestingsverslag.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Er zijn enkele overige afspraken, dit betreft:

- Ik vraag uw aandacht om in de meerjarenbegroting 2025 explicieter aan te geven welke nieuwbouwprojecten (mogelijk) niet gerealiseerd kunnen worden waardoor ratio's beter scoren dan nu gepubliceerd. Verder kan uw volkshuisvestingsverslag aan waarde winnen, daarvoor vraag ik u explicieter aan te geven welke projecten later gerealiseerd worden dan gepland en om in te gaan op welke bijdrage de gemeente levert aan het realiseren van de prestatieafspraken.
- Om de verdere ontwikkeling op gebied van risicomangement te volgen verzoek ik om definitieve risicoleiderschapsbeleid toe te sturen en de Tertiaalrapportage de T3 van 2024.

Voorgaande beoordelingen

In de vorige toezichtbrief van december 2022 zijn geen toezichtafspraken opgenomen. Wel is aandacht gevraagd voor het definiëren van onder andere de risicobereidheid, waar ik in deze brief op terugkom.

Nadere toelichting ontwikkelingen Poort6

Stichting Poort6 heeft een aanzienlijke verduurzamingsopgave en sluit hiervoor woningen aan op het warmtenet. U heeft dit na alle media-aandacht geëvalueerd.

De gunstige tarieven van de (niet private) leverancier HVC, een gemeentelijke subsidie en de levering van restwarmte door het Waterschap maken dat Poort6 deze aansluitingen voorziet. Zo zijn er in de eerste fase van het project circa 500 woningen aangesloten op het warmtenet. De voorbereidingen voor de tweede fase van het project zijn inmiddels gestart met als doel om nog eens 2.000 woningen aan te sluiten.

Daarnaast zet Poort6 in op het verbeteren van de leefbaarheid in verschillende wijken. Dit doet Poort6 middels het vergroten van diversificatie in de wijken door woningen met een hogere huur te verhuren in de zwakkere wijken en/of daar woningen te verkopen. Dit laatste gebeurt gelet op de huidige woningnood beperkt; bij vervangende nieuwbouwprojecten wordt dan ook gekeken naar de optie om naast huurwoningen een aantal koopwoningen toe te voegen. Ook heeft Poort6 dit jaar, op basis van het nieuwe huurbeleid, gedeeltelijk inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgevoerd, na afstemming over dit beleid én met positief advies van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 september 2024

Ons Kenmerk
H705201

Net als andere corporaties is Poort6 op onderdelen afhankelijk van de gemeente om prestatieafspraken te realiseren. U gaf aan in gesprekken met de gemeente de inbreng van Poort6 in de gezamenlijke opgave inzichtelijk te maken. Bijvoorbeeld ook schriftelijk in geval van de opvang van vluchtelingen in Gorinchem. Verder is in oktober een gesprek met het college gepland over de nieuwe prestatieafspraken.

Op gebied van organisatie bent u ingegaan op de inzet van een 'kwartiermaker' voor de afdeling Vastgoed om in te spelen op de pensionering van twee ervaren krachten vanaf 2025 en een volgende stap te zetten in de transitie naar ontwikkelorganisatie. Ook is er -na signalen binnen de sector- een steekproef uitgevoerd op facturen van (onder)aannemers. Hieruit bleken geen fraudegevallen; [redacted] is alert en bewaakt dit proces. De afdeling Financiën heeft een stabiel kwaliteitsniveau bereikt, [redacted]

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. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen, huurbeleid en transparante verantwoording. In dit onderzoek is ingegaan op uw meerjarenbegroting 2024-2033 en is gebruik gemaakt van het concept jaarverslag 2023. Zoals aangegeven spraken we op 8 juli over het realiseren van prestatieafspraken en uw inzet op verduurzaming.

Ingaand op de transitie van beheer- naar ontwikkelorganisatie heeft Poort6 na een opstartfase een aantal vastgoedprojecten afgerond. Voorbeelden zijn de opgeleverde huurwoningen aan de Van Zomerenlaan en renovatie van de Alexanderflat. Verder zijn er diverse projecten onderhanden om de totale nieuwbouwpoging van 750 woningen te realiseren. Het gaat hierbij om 380 vervangende nieuwbouwwoningen, 250 nieuwe eengezins- en meergezinswoningen en 120 woningen voor de compensatie van verkoop. Evenwel lijkt realisatie complex, er zijn 32 nieuwbouwwoningen opgenomen in de meerjarenbegroting (startdatum in 2024 is nog onder voorbehoud). Verder is de planningshorizon opgeschoven van 2030 naar 2033 en voor 210 nieuwbouwwoningen zijn voornamelijk geen locaties beschikbaar.

In de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi van juli [2023](#) is ingegaan op het belang van een zo realistisch mogelijke inschatting van het investeringsprogramma (uitgaande kasstormen binnen de vijfjaarsperiode) en om in de verantwoording in

te gaan op prestatieafspraken die niet of zeer vertraagd tot realisatie leiden. Met daarbij aandacht voor factoren die van invloed zijn op de prestatieafspraken en tot afwijking(en) leiden. Hiermee krijgen stakeholders een compleet beeld over de stand van zaken en nuttige input voor prestatieafspraken die in de toekomst gemaakt worden. In dit kader vraag ik u om explicieter in de meerjarenbegroting 2025 aan te geven welke nieuwbouwprojecten (mogelijk) niet gerealiseerd kunnen worden, waardoor ratio's beter scoren dan nu gepubliceerd.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Daarnaast kan uw volkshuisvestingsverslag aan waarde winnen en vraag ik u om explicieter aan te geven welke projecten later gerealiseerd worden dan gepland. Het past daarbij om aan te geven welke bijdrage de gemeente levert aan het realiseren van de prestatieafspraken voor nieuwbouwwoningen om de wederkerigheid van afspraken meer inzichtelijk te maken.

Datum
2 september 2024

Ons Kenmerk
H705201

In het gesprek op 8 juli is vooruitgeblikt op nieuwe [leidraad](#) van 2024, die later die dag is gepubliceerd. Hierin wordt de ingezette lijn van de vorige leidraad voor de meerjarenbegroting voortgezet, ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en de verwachtingen daaromtrent. Met als verwachting om hier in uw nieuwe begroting rekening mee te houden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Poort6 ziet dat bij de transitie van beheer naar ontwikkelorganisatie een licht gestegen risicobereidheid hoort om zo flexibeler op kansen in te kunnen springen om doelen te realiseren. Zij accepteert dit hogere risico en vermeldt in de meerjarenbegroting dat de gestegen risicobereidheid nauwlettend bewaakt wordt.

De Aw ziet een verbetering in de risicobeheersing ten opzichte van de voorgaande beoordeling. Er zijn goede stappen gezet in het in beeld brengen van actuele risico's, hiervan is een risicoprofiel opgesteld waarin 'overall' een gematigde risicobereidheid is weergegeven. Het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen is geborgd in de Planning en Control-cyclus en in de Tertiaalrapportages wordt ingegaan op de wijzigingen in risico-scores en op de aanvullende maatregelen.

U gaf op 8 juli aan een volgende stap te nemen in risicomanagement. Door over te gaan naar 'Risicoleiderschap' leren medewerkers op alle niveaus dagdagelijks (meer) bewust om te gaan met risico's wegen en kansen benutten. Dit risicoleiderschapsbeleid is in ontwikkeling en gaat gehanteerd worden in de MT sessie van september die in het teken staat van de begroting en het jaarplan voor 2025. Verder wordt het risicoleiderschapsbeleid naar verwachting in oktober goedgekeurd door de RvC.

Wij moedigen u aan om deze positieve ontwikkeling op het gebied van het risicomanagement voort te zetten. Om deze verdere ontwikkeling te volgen verzoek ik u om mij het definitieve risicoleiderschapsbeleid toe te sturen tezamen met de T3 rapportage 2024, waarin naar verwachting over deze wijze van risicosturing/ beheersing van de doelen en strategische thema's van Poort6 wordt gerapporteerd.

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,

SENIOR INSPECTEUR /AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

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 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

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

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Tertiaalrapportage T1 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 september 2024

Ons Kenmerk
H705201