



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Datum 11 februari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2025

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

11 februari 2025

Ons Kenmerk

H770819

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 15 januari 2025 een gesprek gevoerd met u, ██████████ en ██████████.

Conclusie

Parteon is met een bezit van 16.000 woningen actief in de gemeenten Zaanstad en Wormerland. Het werkgebied omvat de kernen Assendelft, Krommenie, Wormerveer, Westzaan, Zaanwijk, Koog aan de Zaan, Zaandam en Wormer. Parteon is een actieve corporatie met een stevige investeringsambitie. De prioriteit ligt daarbij op de uitbreiding van de woningvoorraad, verduurzaming en leefbaarheid. In het recentelijk opgeleverde visitatierapport is veel waardering voor de volkshuisvestelijke inzet en resultaten van Parteon.

Parteon voldoet volgens de meerjarenbegroting 2025-2029 aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Na 2029 staat de ICR DAEB wel onder druk. U heeft aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om in de toekomst aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. In de voorliggende brief heb ik wel drie overige afspraken opgenomen. Voor de overzichtelijkheid vat ik deze overige afspraken onderstaand samen:

- Ik verzoek u te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de kwaliteit van de dVi te verbeteren;
- Ik verzoek u om te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de realisatiegraad verder te verbeteren;
- Ik vraag uw aandacht voor de bevindingen van uw accountant rondom het zichtbaar vastleggen van de prestatielevering en de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties" die de Aw op 17 september 2024 heeft gepubliceerd.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 27 maart 2024 zijn de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- 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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Zie voor de afwikkeling van deze punten onderstaand bij het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen".

Datum
11 februari 2025

Financiële continuïteit

Parteon heeft in de meerjarenbegroting 2025-2029 gerekend met een huurstijging van 6,1% in 2025. Aangezien het kabinet tijdens de Woontop op 11 december 2024 bekend maakte dat de gemiddelde huurstijging per woningcorporatie voor 2025 beperkt wordt tot 4,5%, heeft Parteon doorgerekend wat het effect hiervan is. Wanneer alle andere parameters uit de meerjarenbegroting 2025-2029 gelijk gehouden zouden worden betekent dit dat de ICR DAEB in 2029 met een waarde van 1,39 net niet aan de norm voldoet. U heeft aangegeven dat de ICR DAEB - met de lagere huurstijging van 4,5% in 2025 - op grond van de meest recente economische parameters in 2029 wel aan de norm voldoet. Na 2029 staat de ICR DAEB wel onder druk. U heeft echter aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om in de toekomst aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW te kunnen blijven voldoen.

Ons Kenmerk
H770819

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Visitatierapport

U heeft in 2024 een visitatie laten uitvoeren die mooie resultaten heeft opgeleverd. In het visitatierapport van 15 augustus 2024 concludeert de visitatiecommissie onder meer dat Parteon een daadkrachtige corporatie is die voorop loopt in samenwerkingsverbanden en veel maatschappelijke meerwaarde levert. Als voorbeeld hiervan noemt de visitatiecommissie de samenwerking binnen de NH Bouwstroom, waarvan Parteon één van de initiatiefnemers is. De NH bouwstroom is een samenwerkingsverband tussen zeven Noord-Hollandse woningcorporaties, overheden en marktpartijen en richt zich op het sneller en efficiënter realiseren van woningen. Dit doet men door onder meer centraal in te kopen, het bouwproces te standaardiseren, delen van woningen in de fabriek te maken en door circulair te bouwen. De visitatiecommissie is ook onder de indruk van de professionaliteit en het enthousiasme van de medewerkers van Parteon en geeft aan geen grote verbeterpunten te hebben geconstateerd die direct actie vereisen.

Mid term review portefeuillestrategie

Parteon heeft in 2024 een midterm review op de portefeuillestrategie uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat uw ambities in de kern niet zijn veranderd. De prioriteit blijft liggen bij de uitbreiding van de woningvoorraad, verduurzaming en leefbaarheid. Wel past u de bijbehorende strategie op onderdelen aan. Bijvoorbeeld het (tijdelijk) kleiner nieuwbouwen in een hoger prijssegment wanneer de economische omstandigheden bouwen anders onmogelijk maken. Tevens heeft u uw groeiambities realistischer gepland, mede gezien de gemeentelijke capaciteit de komende jaren.

Realisatiegraad

In mijn toezichtbrief van 27 maart 2024 heb ik uw aandacht gevraagd voor de relatief lage realisatiegraad van Parteon. Ik constateerde toen dat uw gemiddelde realisatiegraad 41% was. Op grond van de nieuwste cijfers over de realisatiegraad scoort Parteon 56%. Er is op dit punt dus sprake van een significante verbetering en dat is een positieve ontwikkeling. Tegelijkertijd is er nog ruimte voor een verdere verbetering in de mate waarin u uw voornemens realiseert. Ik verzoek u om te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de realisatiegraad verder te verbeteren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 februari 2025

Ons Kenmerk
H770819

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Uw accountant geeft in zijn managementletter aan dat het interne controlebewustzijn en de professionalisering van Parteon in 2024 verder is toegenomen. Voor de belangrijkste risico's binnen Parteon zijn zowel in opzet als bestaan voldoende interne beheersingsmaatregelen aanwezig. Uw accountant ziet een organisatie die goed op de hoogte is van de sectorontwikkelingen waarbij risico's snel worden onderkend en hiervoor adequate beheersmaatregelen worden ontworpen. Verder constateert uw accountant dat de "Tone at the top" passend is voor het identificeren en aanpakken van risico's.

Uw accountant vraagt in de managementletter wel aandacht voor de procedures inzake het zichtbaar vastleggen van de prestatielevering door aannemers. Ik verzoek u om aandacht te besteden aan deze aanbeveling van de accountant. In het kader van frauderisicobeheersing vraag ik verder uw aandacht voor de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties" die de Aw op 17 september 2024 heeft gepubliceerd, zie: [Woningcorporaties steeds vaker slachtoffer van fraude | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#).

Sturing en beheersing - Governance signalen

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

In mijn toezichtbrief van 27 maart 2024 heb ik u gevraagd aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data. Uit de beoordeling in 2025 blijkt dat de voorspelbaarheid van uw data is verbeterd. Op grond van het nieuwe Aw dashboard (waarin de dPi van december 2024 is verwerkt) is er op dit punt geen signalering meer. Dat is een positieve ontwikkeling.

De kwaliteit van de data is nog wel een aandachtspunt aangezien de dVi in 2024 opnieuw moest worden aangeleverd vanwege geconstateerde tekortkomingen. Ook uw accountant vraagt in zijn managementletter om aandacht voor de kwaliteit van de dVi. Ik verzoek u te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de kwaliteit van de dVi te verbeteren.

Beheerskosten

De hoogte van de beheerskosten is vanuit de beoordeling in 2024 ook een aandachtspunt voor Parteon. Ook op grond van het meeste recente dashboard van de Aw is nog sprake van een overschrijding van de signaleringsnorm. Het terugbrengen van de beheerskosten heeft echter uw volle aandacht. U zet met het programma "Parteon Focust!" in op het optimaliseren van processen om zo efficiënter en daarmee kostenbesparend te kunnen werken. Het positieve effect hiervan is ook al zichtbaar in de dPi van december 2024. Hierin dalen de gemiddelde beheerskosten per vhe in de DAEB-tak van een bedrag van € 1.995 in 2025 naar een bedrag van € 1.685 in 2029. Dit is een positieve ontwikkeling.

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,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 februari 2025

Ons Kenmerk
H770819

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2025

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
11 februari 2025

Ons Kenmerk
H770819

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 2023;
- dPi gegevens 2024;
- Jaarverslag 2023;
- Managementletter d.d. 2 december 2024 ;
- Accountantsverslag d.d. 25 april 2024;
- Meerjarenbegroting 2025 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.