



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Alleen per e-mail verzonden

Datum 10 oktober 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte [REDACTED],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), zie [Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW - december 2024 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 23 september 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een toezichtgesprek met u, [REDACTED]

[REDACTED]. We spraken hierbij onder meer over de organisatieontwikkeling, het lopende cultuurtraject, het geactualiseerde financieel beleid, solidariteit en de strategische koers van ProWonen. Daarnaast hebben we in juni een afstemming gehad over de bijsturingmogelijkheden in het geval van een huurbevriezing.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. U heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan de professionalisering van de interne organisatie. Het programma 'Huis op orde', dat u in 2021 bent opgestart, is inmiddels afgerond en vastgesteld door de Raad van commissarissen (RvC). De recent uitgevoerde visitatie heeft verder mooie resultaten opgeleverd. In het visitatierapport is onder meer aangegeven dat ProWonen een ambitieuze corporatie is die goede maatschappelijke prestaties levert. Daarnaast geeft de commissie aan dat de relatie met de stakeholders in de afgelopen jaren sterk is verbeterd.

Afspraken

Ik maak met u de volgende afspraken:

- Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de bevindingen van uw accountant inzake de controle op de prestatielevering bij het reparatieonderhoud;
- Ik verzoek u mij het definitieve rapport inzake het softcontrols onderzoek toe te sturen wanneer dit intern is vastgesteld.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Datum

10 oktober 2025

Ons Kenmerk

H775897

Vorige beoordeling

In de toezichtbrief van 17 september 2024 heb ik de onderstaande afspraken opgenomen:

- Ik verzoek u mij het visitatierapport toe te sturen dat in 2024 zal worden opgeleverd;
- Ik verzoek u mij de uitkomsten toe te sturen van het soft control onderzoek dat u laat uitvoeren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Zie voor de opvolging van deze punten onderstaand in deze brief bij respectievelijk de kopjes 'Governance volkshuisvestelijk belang' en 'Risicomanagement'.

Datum
10 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775897

TOELICHTING

Financiële continuïteit

Op grond van de meerjarenbegroting 2025-2029 (MJB) voldoen alle financiële ratio's aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader. In de MJB zijn verder diverse scenario's opgenomen die een goed inzicht geven in de effecten bij 'slecht weer'. Afgelopen voorjaar leek één specifiek slecht weer scenario bijna werkelijkheid te worden, maar de huurbevriezing is inmiddels van tafel. Uit uw analyse naar de financiële bijsturingmogelijkheden in dit kader bleek dat het bij een huurbevriezing, met veel volkshuisvestelijke offers, mogelijk zou zijn om de financiële ratio's weer aan de norm te laten voldoen. De afstemming met u over dit onderwerp heeft mij meer inzicht geboden in de manier waarop ProWonen in onverwachte omstandigheden opereert en geeft mij vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

Governance volkshuisvestelijk belang

Visitatierapport

U heeft recentelijk een visitatie laten uitvoeren die mooie resultaten heeft opgeleverd. In het visitatierapport, dat op 5 maart 2025 is gepubliceerd, constateert de visitatiecommissie dat ProWonen een ambitieuze corporatie is die goede maatschappelijke prestaties levert. Verder typeert de commissie ProWonen als een wendbare en lerende organisatie waarin de afgelopen jaren een cultuuromslag heeft plaatsgevonden. Zo is de samenwerking met de huurdersorganisaties sterk verbeterd en is ProWonen inmiddels een gewaardeerde samenwerkingspartner in de Achterhoek. Aandachtspunten in het visitatierapport zijn onder meer het concretiseren van de visie op de opgave naar de praktijk, het verder verbeteren van de zichtbaarheid in de wijk en brengen van nog meer continuïteit in de relaties met de samenwerkingspartners. U heeft aangegeven deze aandachtspunten te zullen oppakken.

Solidariteit

Bij ons gesprek op 23 september 2025 heeft u een toelichting gegeven op het proces dat u met de collega corporaties in de Achterhoek doorloopt om meer zicht te krijgen op de financiële polsstok van de regio als geheel. Hierbij wordt ook gezien of er corporaties zijn die individueel niet aan de bouwopgaven kunnen voldoen. Daarbij is in principe afgesproken dat de corporaties in de Achterhoek een gezamenlijke verantwoordelijkheid voelen voor de aantallen in de regionale woondeal en dat er collegiale ondersteuning zal plaatsvinden indien dit nodig is. Het is mooi om te zien dat ProWonen op een proactieve wijze bijdraagt aan de solidariteit binnen de regio.

Leidraad inzake Meerjarenbegroting en dPi

In de toezichtbrief van 17 september 2024 is als aandachtspunt opgenomen om in de MJB en het jaarverslag explicieter in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. U heeft de verantwoording over de knelpunten

duidelijk opgepakt, onder meer door in de tabellen in het jaarverslag 2024 een kolom "Resultaat 2024" op te nemen. De toelichting op de vraag hoe de voorgenomen investeringen zich verhouden tot de opgave, inclusief een analyse op hoofdlijnen van de verschillen tussen begroting en opgave is nog een aandachtspunt. In dit kader verwijs ik u naar de meest recente Leidraad van de Aw inzake de MJB: [Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2025 | Brief | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#). In deze leidraad is nog concreter dan in eerdere leidraden uitgewerkt met welke bril de Aw kijkt naar de kwaliteit van de MJB en de verantwoording over de volkshuisvestelijke prestaties.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775897

Risicomanagement

U heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan het professionaliseren van de interne organisatie. Het programma 'Huis op orde', dat u in 2021 bent opgestart, is inmiddels afgerond en vastgesteld door de RvC. Uw accountant geeft in de managementletter dan ook aan dat ProWonen inmiddels een professionele organisatie is waarbij er geen significante tekortkomingen in de interne beheersing zijn geconstateerd. De accountant merkt verder op dat het integrale risicomanagement een redelijke mate van volwassenheid kent en dat [REDACTED] een voldoende onafhankelijke positionering binnen de organisatie heeft, inclusief een rechtstreekse lijn naar de RvC.

Uw accountant vraagt in de managementletter wel aandacht voor de controle op de prestatielevering bij het reparatieonderhoud. Ik verzoek u om aandacht te besteden aan deze aanbeveling van de accountant. In dit kader verwijs ik u ook naar de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties" die de Aw op 12 september 2024 heeft gepubliceerd, zie [Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#).

U bent verder actief bezig met de ontwikkeling van de organisatiecultuur en heeft in dit kader in 2025 een softcontrols onderzoek laten uitvoeren. Het conceptrapport is inmiddels gereed en wordt besproken met de medewerkers. Vervolgens wordt een plan van aanpak opgesteld waarin de aandachtspunten uit het onderzoek worden geadresseerd. Ik verzoek u mij het definitieve rapport inzake het softcontrols onderzoek toe te sturen wanneer dit intern is vastgesteld.

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

Op basis van uw opgave in de dPi is sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom van de DAEB-tak. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan de Aw het oordeel over de financiële continuïteit vaststelt, minder betrouwbaar zijn. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar en hangen primair samen het verbeterde inzicht dat u ontwikkelt in de benodigde onderhoudsuitgaven. Het is uw verwachting dat dit verbeterde inzicht in de komende jaren zal leiden tot verdere stabilisering van de operationele kasstroom.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Coördinerend specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

Datum
10 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775897

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dVi gegevens 2024;
- dPi gegevens 2024;
- Jaarverslag 2024;
- Managementletter d.d. 3 december 2024;
- Accountantsverslag d.d. 22-5-2025;
- Meerjarenbegroting 2025 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten van het WSW.

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.