



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Datum 17 september 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

17 september 2024

Ons Kenmerk

H705255

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 samen met mijn collega ██████████ op 28 maart 2024 een gesprek gevoerd met u, ██████████.

Conclusie

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 beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. Ik verzoek u mij wel de volgende documenten toe te sturen zodra deze zijn vastgesteld:

- Het visitatierapport dat in 2024 zal worden opgeleverd;
- De uitkomsten van het soft control onderzoek dat u laat uitvoeren.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 25 september 2023 heb ik de volgende toezichtafpraak opgenomen:

- Ik verzoek u om mij het komende jaar te informeren over de voortgang ten aanzien van het project "Huis op orde" dat is gericht op het versterken van de interne organisatie.

Zie voor de actuele stand van zaken op dit punt verderop in deze brief onder het kopje "Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement".

Financiële continuïteit

Als gevolg van de omvangrijke voorgenomen investeringen (zie paragraaf Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang) 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 ProWonen voldoende wendbaar is en eventuele tegenvallers via bijsturing kan opvangen. U heeft aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing 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

Eind 2022 heeft u een nieuw ondernemingsplan en een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. Deze nieuwe beleidsdocumenten, alsmede nieuw facetbeleid op diverse beleidsterreinen, zijn het uitgangspunt geweest bij het opstellen van uw meerjarenbegroting. Regionaal hebben gemeenten, corporaties en de Provincie Gelderland samen besloten om tot en met 2030 8.000 woningen toe te voegen in de Achterhoek. Hiervan is 30% sociale huur en 30% betaalbaar. Voor ProWonen betekent dit een aanzienlijke groei in het aantal sociale huurwoningen en in de middenhuur. Concreet gaat het om het toevoegen van 350 nieuwbouw woningen, 50 geclusterde woningen en 55 woningen in de midden huur. Daarnaast neemt u, om de huidige druk op de woningmarkt te verminderen, 175 flexibele woningen op in de programmering. Bij elkaar opgeteld gaat het dus om 630 woningen in de periode tot en met 2030. Samen met 40 nieuwe Zorg Onroerend Goed woningen, gaat het om 670 woningen. Pro Wonen levert hiermee een mooie volkshuisvestelijke prestatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 september 2024

Ons Kenmerk
H705255

U laat in 2024 een nieuwe visitatie uitvoeren hetgeen een actueel beeld zal opleveren over de waardering door uw stakeholders inzake het volkshuisvestelijk presteren van ProWonen. Ik verzoek u om mij het visitatierapport toe te sturen wanneer dit is afgerond.

U besteedt verder veel aandacht aan de kwaliteit van de prestatieafspraken en de evaluatie daarvan. Aandachtspunt is wel de verantwoording daarover in de meerjarenbegroting en het jaarverslag. Uw meerjarenbegroting en jaarverslag kunnen 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 afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige meerjarenbegrotingen en jaarverslagen aandacht te besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2024: [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#).

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Bij ons gesprek op 28 maart 2024 heeft u mij geïnformeerd over de stand van zaken van het programma "Huis op orde". U heeft hierbij een toelichting gegeven op de voortgang van de vijf pijlers van het project, te weten risicomanagement, implementatie van het 3 lijnen Model, procesmanagement, governance en 'data op orde'. Het programma bevindt zich in een afrondende fase en u verwacht de aandacht voor deze 5 onderwerpen na 2024 in voldoende mate te kunnen borgen in de reguliere processen. Met name het onderwerp 'data op orde' heeft in 2024 nog uw bijzondere aandacht. Het is uw intentie om maximaal gebruik te maken van het meerjaren onderhoud planning programma Vastware. Hiermee krijgt u een beter beeld in aanstaande projecten, prijsontwikkelingen en kwaliteitsniveau. Zodoende kunt u meebewegen met de ontwikkelingen in de markt en de goede dingen doen in een bepaald complex.

U bent twee jaar geleden ook gestart met een cultuurtraject. Hiervoor heeft u een cultuurgroep gevormd met vertegenwoordigers vanuit alle afdelingen. Samen heeft u de volgende cultuurwaarden gekozen: Bewustzijn, Lef, Ontwikkeling, Eigenaarschap en Inlevingsvermogen of met andere woorden BLOEI. Deze waarden vertaald u naar normen en gedrag. In 2024 gaat u verder met de implementatie hiervan. In 2024 maakt u ook een plan voor de uitvoering van een soft control onderzoek. Ik verzoek u mij de uitkomsten van dit onderzoek toe te sturen.

De afgelopen drie jaar was de risico inschatting op het onderwerp Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement 'midden', maar gezien de goede vorderingen die u met het programma "Huis op orde" heeft gemaakt heb ik dit aangepast naar 'laag'.

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
17 september 2024

Ons Kenmerk
H705255

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
17 september 2024

Ons Kenmerk
H705255

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 vervolgspraken, 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 2023;
- Jaarverslag 2023;
- Managementletter d.d. 6 december 2023;
- Accountantsverslag d.d. 14 mei 2024;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Ondernemingsplan;
- Portefeuillestrategie;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.