



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0640
Pré Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 2008
2002 CA HAARLEM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[Redacted]

Ons kenmerk
H310471

Datum 15 juli 2019
Betreft Beoordelingsbrief 2019

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties.

De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Beoordelingsbrief Aw

Afgelopen jaren ontving u steeds één integrale beoordeling van de Aw. Dat hield in dat in één brief op alle onderdelen (governance, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit) een beoordeling werd beschreven. Daarnaast ontving u de afgelopen jaren vóór 1 december een brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

Vanaf 2019 ontvangt u alleen nog een beoordeling over de onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW die op dat moment onderzocht zijn voor uw corporatie. Door de meer gespreide aanpak kan het voorkomen dat u over deelonderwerpen aparte brieven ontvangt.

De brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen, huursom zal wel op het vaste moment (vóór 1 december) verstuurd worden. Deze brief zal worden aangevuld met de resultaten van het rechtmatigheidstoezicht op basis van de jaarlijkse verantwoordingsgegevens.

Risicogerichte aanpak

Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er op basis van de beschikbare informatie geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek zal uw beoordelingsbrief dit vermelden. De beoordeling van de corporaties door de Aw wordt verspreid over een kalenderjaar uitgevoerd.

Basisbeoordeling 2019

Ik heb voor uw corporatie een basisbeoordeling uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van alle informatie over uw corporatie die op dit moment bij de Aw



Datum
15 juli 2019

Ons kenmerk
H310471

beschikbaar is. In elk geval heb ik gebruik gemaakt van:

- dVi gegevens 2017
- dPi gegevens 2018
- Jaarverslag 2018
- Begroting 2019 en meerjarenprognose 2019 t/m 2028
- Managementletter 2018 januari 2019 en uitkomsten accountantscontrole en overige informatie 2018 d.d. 23 mei 2018
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 31 oktober 2018, en reactie bestuur daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

Conclusie

De door mij uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een verdiepende beoordeling uit te voeren. Ik constateer bij uw corporatie op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico. Dit betekent dat ik geen interventies opleg.

Op 2 oktober 2019 staat er governance inspectie gepland. Tijdens de governance inspectie is er een gesprek met u, een afvaardiging van uw RvC en [REDACTED]. Onderwerp van gesprek zijn onder andere de bevindingen van de visitatiecommissie, de sturing van uw organisatie, het afwegingskader rondom de meerjarenbegroting en de bevindingen van de accountant inzake de interne beheersing van de organisatie.

Financiële continuïteit

Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. Ik heb onderzocht of uw corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. Ik heb mij daarbij gebaseerd op de beoordeling zoals uitgevoerd door WSW. Ik stel vast dat Pré Wonen voldoet aan de financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Dit geldt zowel voor de kengetallen uit uw jaarrekening 2018 als die uit de meerjarenbegroting 2019 t/m 2023.

Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Centraal staat de vraag in hoeverre uw corporatie voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integrale, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.

Bevindingen opzet besturing en intern toezicht

Pré Wonen heeft in 2018 een nieuwe hoofdstructuur geïntroduceerd met een nieuw directieteam. Deze verandering is een uitvloeisel van het ondernemingsplan en is nodig om de organisatie strakker in te richten en zo de ambities te kunnen waarmaken.

In 2018 zijn er veel personele wisselingen geweest binnen Pré Wonen. Dat heeft samen met de implementatieproblemen van de prestatiecontracten met de 3 aannemers en een hoog ziekteverzuim tot een daling van de huurderstevredenheid geleid. Door een overspannen arbeidsmarkt bleek het lastig kritische functies in ICT en Onderhoud structureel goed in te vullen. In het jaarverslag 2018 is te lezen dat de RvC kritisch is over het tempo van de ontwikkeling van de organisatie en tegelijkertijd ziet dat er op meerdere fronten hard gewerkt wordt om gedragspatronen te doorbreken. De accountant merkt op dat Pré Wonen over het algemeen haar zaken naar behoren voor elkaar heeft maar dat de organisatie foutgevoeliger is geworden.

Bevindingen governance inspectie

Op 26 juni 2017 voerde de Aw een governance inspectie uit bij Pré Wonen. Op



Datum
15 juli 2019

Ons kenmerk
H310471

basis van de voor die inspectie aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken concludeerden wij dat de "checks and balances" en "countervailing power" gewaarborgd is. De organisatie kon zich nog verbeteren qua efficiency, interne samenwerking en scheiding van rollen. Conform afspraak, na afronding van de visitatie, staat er op 2 oktober 2019 een governance inspectie gepland. Tijdens dit gesprek gaan we in op de bevindingen van de visitatiecommissie en de hierboven genoemde onderwerpen.

Sturing en beheersing organisatie

Naast de governance zijn er diverse risicogebieden die van belang zijn bij een goede beheersing van de activiteiten van uw corporatie. Hierbij is gekeken naar de wijze waarop uw corporatie in algemene zin aandacht heeft voor risicomanagement, de voorspel- en betrouwbaarheid van data en de risico's die samenhangen met organisatorische keuzes rondom het bedrijfsmodel.

Bevindingen risicomanagement

Uw control organisatie is ingericht volgens de principes van het 'Three-Lines-of-Defence' model (3LoD): lijnmanagement – controller – Interne Controle (IC). Volgens uw accountant heeft de IC-afdeling een kritische blik welke zich richt op alle facetten binnen de organisatie waar bevindingen zijn. De bevindingen van IC leiden niet altijd direct tot verbeteringen en een aantal bevindingen blijft komen. Door het toenemende takenpakket van de afdeling IC en de druk op [REDACTED] als gevolg van onderbezetting worden de controles niet met de gedetailleerde diepgang uitgevoerd, zoals in het verleden. Mijn indruk is dat de opzet van het risicomanagement op grond van het gekozen 3LoD model en verrichte dialoogsessies op orde is. Tegelijkertijd constateren de accountant en uw RvC dat de opzet nog niet voldoende is geland in de verschillende lagen van uw organisatie. Ik besef dat deze aspecten tijd nodig hebben om de gewenste verbeteringen door te voeren en ga ervan uit dat deze punten hoog op uw agenda staan. Op 2 oktober 2019, tijdens de governance inspectie, bespreek ik met u, de RvC en [REDACTED] welke stappen ondernomen zijn om de interne organisatie verder te verbeteren.

Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data

Er zijn geen onverwachte omvangrijke schommelingen in kasstromen. Afwijkingen van de geprognosticeerde operationele kasstromen t.o.v. de prognose vorig jaar en gerealiseerde kasstromen zijn minder dan 20%.

Bevindingen beheerkosten

Ik constateer dat de beheerkosten van Pré Wonen blijkens de dPi 2018 binnen de bandbreedte of normen zijn die hiervoor gelden. U wilt zelf de doelmatigheid van uw organisatie verbeteren en komen tot een nog efficiëntere bedrijfsvoering en een daling van de bedrijfslasten.

Bevindingen niet uit de balans blijvende verplichtingen

De omvang van niet uit de balans blijvende verplichtingen is > 5,0% van het balanstotaal. Naast de investerings- en onderhoudsverplichting is de omvang van de verkochte verhuureenheden met een terugkoopplicht een grote post. Uw accountant heeft geen opmerkingen gemaakt over de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze beoordeling te informeren. De Aw maakt haar beoordelingen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de beoordelingsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 juli 2019

Ons kenmerk
H310471

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

