



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0841
Stichting Vincio Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 40
6430 AA Hoensbroek

Alleen per e-mail verzonden

Datum 1 oktober 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

R. van der Giessen
richard.vander.giessen@ilent.nl

Geachte heer Canjels

Ons Kenmerk
H775952

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). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 8 september 2025 had ik samen met mijn collega de heer Li een toezichtgesprek met u, de heer Mingels (teamleider vastgoed), de heer Coenen (assetmanager) en de heer Kees (controller). Wij spraken onder meer over het project in de wijk Meezenbroek, uw financiële mogelijkheden in relatie tot de opgave en de samenwerking in de regio.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 7 januari 2025 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

Hieronder vindt u een toelichting op een aantal onderdelen.

TOELICHTING

Financiële continuïteit (risico laag)

Uit de prognosegegevens die wij in december 2024 hebben ontvangen blijkt dat de ICR in 2027 (1,39) en 2029 (1,26) niet aan de normen van Aw en WSW voldoet. Uit het gesprek blijkt dat u een aantal concrete maatregelen heeft genomen die voor verbetering van de ratio's zal zorgen. Er is bijvoorbeeld kritisch gekeken naar de onderhoudsbegroting en daar zijn besparingsmogelijkheden uitgekomen. Daarnaast gaf u aan dat Vincio van de Belastingdienst goedkeuring heeft ontvangen voor het vormen van een onderhoudsvoorziening. Ook dat geeft ruimte in de kasstromen. Hiermee verwacht u dat de ICR in de nieuwe begroting voor de komende vijf jaar wel aan de norm kan voldoen. Ik beoordeel zodoende het risico ten aanzien van financiële continuïteit op laag.

Governance volkshuisvestelijk belang (risico laag)

De geplande herstructurering van het project Meezenbroek en de handelswijze van Vincio in dit project heeft veel losgemaakt bij enkele bewoners en de gemeente. Het plan was om 106 woningen in de wijk te renoveren en 90 woningen te slopen en hier nieuwe woningen voor terug te bouwen. De keuze voor sloop was gebaseerd op technische en bedrijfseconomische overwegingen. Er is weerstand ontstaan uit de wijk tegen de voorgenomen sloop. Inmiddels heeft Vincio het voornemen van sloop losgelaten. Er is een bewonerscommissie opgericht en Vincio gaat met de bewoners om tafel om mogelijke oplossingen te bekijken en in gezamenlijkheid tot een nieuw plan te komen. Vincio heeft het project Meezenbroek geëvalueerd en de inzichten daaruit meegenomen in een andere aanpak bij een volgend project. Daarbij is vooraf met alle bewoners individueel gesproken en is er een bewonerscommissie opgericht. U wekt bij mij de indruk dat u met de organisatie kunt en wilt reflecteren op uw eigen handelen en bereid bent aan de hand daarvan uw voornemens aan te willen passen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775952

Met drie andere corporaties in de regio is het samenwerkingsverband Vierkracht Alliantie opgericht. Het doel van de samenwerking is om slagkracht te vergroten en gezamenlijk de uitdagingen van de woningmarkt beter aan te pakken. Momenteel wordt er gewerkt aan het realiseren van een gezamenlijke backoffice, ook komt een gezamenlijke KCC om de telefonische bereikbaarheid te verbeteren. Daarnaast is er een verkenning gestart naar een gezamenlijk nieuw ERP systeem. Hierbij hebben zich nog twee andere corporaties uit de regio aangesloten.

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,

R. van der Giessen
Senior 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
1 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775952

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:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Accountantsverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven van het WSW
- dVi gegevens 2024

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.