



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 19 september 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

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

Geacht bestuur,

Datum

19 september 2023

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.

Ons Kenmerk

H641451

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven 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 (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Volkshuisvestelijk belang

De woondeal Limburg is door alle partijen in uw regio in maart 2023 ondertekend. Voor de bijdrage van Vincio is het kwaliteitsplan, waarin de portefeuillestrategie voor de periode 2021-2036 is opgenomen, leidend geweest. Vincio zet in op grootschalige verbetering van haar eigen bezit, er is een aanzienlijke transformatieopgave. Hiervoor is veel externe financiering benodigd, u geeft aan dat actuele doorrekeningen het beeld geven dat de opgave financieel haalbaar is. De ICR kan daarbij wel als eerste kengetal gaan knellen. U geeft aan in dat geval het temporiseren van onderhoud als bijsturingmogelijkheid te zien. Door de focus op de transformatie van het huidige bezit is er de komende jaren geen groei voorzien van het totale woningbezit van Vincio. Andere partijen die de woondeal hebben ondertekend nemen dit deel voor hun rekening.

Na jaren van voorbereiding is gestart met het eerste renovatieproject uit het kwaliteitsplan. In de wijk Meezenbroek worden woningen gerenoveerd aan de binnenkant en geïsoleerd aan de buitenkant met als doel de woningen comfortabeler en energiezuiniger te maken. Om dit project en andere projecten in de toekomst goed uit te voeren, heeft u de vastgoedafdeling verder versterkt en bent u met aannemers langdurige contracten aangegaan. Ter voorbereiding van de projecten is de data van het vastgoed zorgvuldig in beeld gebracht. U lijkt hiermee voldoende voorbereid op het realiseren van de transitieopgave.

Risicomanagement

Uw controller en manager bedrijfsvoering hebben de wijze waarop het risicomanagement bij u is ingericht nader toegelicht. Het risicomanagement is op hoofdlijnen bepaald, eind vorig jaar zijn de 24 Business Risks, zoals het WSW die hanteert in kaart gebracht door Vincio. Het theoretisch kader van het risicomanagement dient nog verder vorm te krijgen. Voor het beheersen van de operationele risico's heeft u gekozen voor een bottom-up aanpak. Het ontwikkelen

van risicobewustzijn is sterk gestimuleerd in de organisatie en men is inmiddels gewend om te denken in kansen en bedreigingen. Bij de totstandkoming van het kwaliteitsplan viel op dat medewerkers een grote bijdrage hebben geleverd in het benoemen van kansen en risico's. Het formaliseren van risicomanagement dient komende periode nog verder plaats te vinden door keycontrols te integreren in de procesbeschrijvingen. Ik zie het vergroten van het risicobewustzijn binnen de organisatie als een positieve ontwikkeling en heb er vertrouwen in dat verdere formalisatie van risicomanagement komende periode plaats zal vinden.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 september 2023

Ons Kenmerk
H641451

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

R. van der Giessen

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
19 september 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Ons Kenmerk
H641451

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

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met de bestuurder, controller en manager bedrijfsvoering
- Bezoek aan de wijk Meezenbroek met de projectleiders van Vincio