



> 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

Contactpersoon

R.J. Hordijk
rob.hordijk@ilent.nl

**Ons kenmerk
H447357**

Datum 18 februari 2020
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.



Datum
18 februari 2020

Ons kenmerk
H447357

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

- dVi gegevens 2018
- dPi gegevens 2018
- Jaarverslag 2018
- Meerjarenbegroting 2020-2024
- Management letter 2018 en accountantsverslag 2018
- Uitkomst visitatie, rapport van 23-04-2019, en reactie bestuur daarop
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Informatie uit de (bestuurlijke) overleggen

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 enkele door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader nog een enigszins verhoogd risico. Dat heeft nog te maken met de verbeteringen die binnen de organisatie nog nodig en onderhanden zijn.

Ik maak met u geen aanvullende toezichtafspraken. In juni 2020 heb ik een bestuurlijk overleg gepland. Aan de hand van de eerste tertiaal rapportage van het jaar 2020 bespreek ik de voortgang in de uitvoering van de activiteiten rond het verder verbeteren van de organisatie met u. In november 2020 heb ik vervolgoverleg met uw raad van commissarissen.

Monitoring eerder opgelegde interventies en toezichtafspraken

De Aw maakte een aantal toezichtafspraken met u, die zijn vastgelegd in de brief van 11 maart 2019. Deze betreffen:

1. Het nader uitwerken van de plannen van aanpak rond het tot stand te brengen ondernemingsplan en het verder verbeteren van de interne organisatie.
2. Een overzicht en planning van de uitvoering van de aanbevelingen uit het visitatierapport, voor zover deze geen onderdeel uitmaken van de onder punt 1 gestelde uitwerkingen.

Genoemde plannen van aanpak heb ik van u ontvangen en inmiddels ook een aantal voor uw organisatie belangrijke documenten zoals het ondernemingsplan, een integraal bedrijfsvoering plan, het investeringsstatuut en een document waar de uiteenzetting van de controlfunctie is beschreven. Deze zijn van goede kwaliteit. Inmiddels is er een goed inzicht in de staat van uw bezit gekomen, waardoor ook uw meerjarenbegroting inmiddels een steviger fundament heeft. De transitie van het bezit verwacht u met de verdere uitwerking van het assetmanagement de komende jaren beter in beeld te brengen, waarna ook een goed beeld ontstaat over het tempo en de consequenties van de uitvoering daarvan.

Ik wil u, uw raad van commissarissen en uw medewerkers complimenteren met de behaalde resultaten. Er zijn nog te ondernemen stappen om de organisatie verder op orde te brengen, maar de resultaten tot nu toe geven het vertrouwen dat uw organisatie binnen afzienbare tijd in de basis op orde is en u, uw streven om door te groeien naar 'een excellente' organisatie, kunt gaan waarmaken. Een en ander is ook aanleiding om de intensiteit van mijn toezicht op Vincio te verminderen.



Datum
18 februari 2020

Ons kenmerk
H447357

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 mede gebaseerd op de beoordeling zoals uitgevoerd door WSW en de daarbij behorende brief van WSW van 26-05-2019.

Bevindingen financiële continuïteit

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's; de ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio. Ik stel vast dat Vincio op de ICR na, voldoet aan de financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De ICR-ratio is in 2019 lager dan de norm van 1,4 en ook in de komende prognosejaren t/m 2021 is deze naar verwachting lager. In de jaren daarna wordt een ruime groei boven de norm voorzien. Deze omstandigheid en ontwikkeling heeft met name te maken met een inhaalslag op het gebied van onderhoud, de extra lasten als gevolg van het op orde brengen van de organisatie en de vennootschapsbelasting. Door de ruime liquiditeitspositie van Vincio levert dit vooralsnog geen probleem op. Ik hou daarbij rekening met de sterke balansratio's. Wel is er voor de Aw reden om de ontwikkeling van de ICR in de prognosejaren nader te monitoren. De beïnvloedbare bedrijfslasten zullen naar verwachting van Vincio, over enkele jaren weer dalen tot aan het gemiddelde van de sector.

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 integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.

Bevindingen opzet besturing en de opzet intern toezicht

De opzet en besturing en de opzet van het intern toezicht hebben zich sterk ontwikkeld de afgelopen jaren. Met name in 2019 zijn er belangrijke stuurinstrumenten verbeterd en tot stand gebracht zoals onder andere het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting en de beschrijving van de wensportefeuille als belangrijke onderlegger voor de transformatie van het bezit. Met de uitvoerende projecten onder het programma 'Bouwen aan vertrouwen' is door uw organisatie, volgens waarneming van de Aw, intensief gewerkt aan cultuur, gedrag en ontwikkeling van de organisatie. Het gaat daarbij zowel om de zachte kant (de medewerkers) als de harde kant (processen en systemen).

Rechtmatigheid/integriteit

In de brief van 27 november 2019 van de Aw is aangegeven dat u zich in het verslagjaar 2018 niet heeft beperkt tot het ter beschikking stellen van financiële middelen in de vorm van het genoemde in het artikel 48, eerste lid van het Btiv. Uit uw per email ontvangen reactie maak ik op dat er bij de verantwoording kosten van wijkbeheerders aan leefbaarheidsuitgaven zijn toegerekend. Voor zover dat overheadkosten of salariskosten zijn, dan is dat onjuist. De maximale bijdrage van de woningcorporatie aan leefbaarheid bedraagt € 127,39 per jaar per woning in de DAEB (prijspeil 2018). Ik veronderstel dat u in tegenstelling tot hetgeen u aangaf, voor het verslagjaar 2018 beneden het normbedrag bent gebleven.

Ik beschouw hiermee deze aangelegenheid als afgedaan.

Het bevorderen van integriteit en een integere organisatie maakt een belangrijk onderdeel uit van het programma 'Bouwen aan vertrouwen'.

Sturing en beheersing organisatie



Datum
18 februari 2020

Ons kenmerk
H447357

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 sturing en beheersing organisatie

In 2019 is het management control-framework van Vincio beschreven, is er een integraal bedrijfsvoering plan gemaakt en uitgewerkt hoe het 'Three Lines of Defence' model wordt ingericht en hoe de controlfunctie daarbinnen wordt gepositioneerd. De uitvoering en implementatie van dit instrumentarium speelt een belangrijke rol bij het waarborgen van de doelstellingen van Vincio en het verder in control brengen van de organisatie. Mede door het toegenomen inzicht in de staat van het bezit is de kwaliteit van de data en voorspelbaarheid van plannings/ontwikkelingen toegenomen. In 2020 zal dat verder nog verbeteren als alle vastgoeddata en de geïnventariseerde risico's in de meerjarenbegroting zijn verwerkt.

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.

Hoogachtend,
DE COÖRDINEREND INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,


R.J. Hordijk