



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

Datum 3 maart 2021  
Betreft Toezichtbrief 2020

**Ons kenmerk  
H482758**

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW<sup>1</sup>.

**Gezamenlijk beoordelingskader**

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van uw corporatie.

**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 gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. Als er bij uw corporatie sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in deze toezichtbrief.

In verband met de vereisten in de wet toetst de Aw daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies van deze rechtmatigheid beoordeling ontvangt u jaarlijks vóór 1 december in een aparte brief.

**Risicogerichte aanpak**

De risico-inschatting is medebepalend bij de planning en uitvoering van het onderzoek. Daarbij is nadrukkelijk het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren. Na afronding van het onderzoek ontvangt u een toezichtbrief. Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de

---

<sup>1</sup> <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>



**Datum**  
3 maart 2021

**Ons kenmerk**  
H482758

toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een (mogelijk) verhoogd risico, beperkt de brief zich tot die onderdelen waar een verhoogd risico is ingeschat of is gesignaleerd. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

### **Basisonderzoek 2020**

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2019
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2019
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2020 en accountantsverslag 2019
- Uitkomst visitatie, rapport van 23-04-2019, en reactie bestuur daarop
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

### **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. Wel zijn er enkele aandachtspunten op grond waarvan ik de volgende toezichtafspraken met u maak:

- Uiterlijk 1 juli 2021 ontvang ik graag uw integraal plan voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud, waarin alle relevante beleidsuitgangspunten zijn opgenomen en financieel zijn doorgerekend.
- In samenhang met bovenstaand plan ontvang ik graag uiterlijk 1 juli 2021 uw visie en maatregelen waarin u aangeeft hoe en op welke termijn de beheerkosten weer op een met andere corporaties vergelijkbaar niveau uitkomen.
- U heeft de Aw bij voortdurend op de hoogte gehouden van de omstandigheden rond de burenruzie in Heerlen. U bent onderzoek gestart en heeft maatregelen genomen om te achterhalen hoe de onware berichtgeving in naam van Vincio heeft kunnen ontstaan en wie daarvoor verantwoordelijk kunnen worden gehouden. Tevens is er door de gemeente Heerlen in samenspraak met u en andere betrokken een evaluatief onderzoek ingesteld naar de gebeurtenissen. Intern voert u een evaluatie uit naar het proces dat gevolgd is bij de uitzettingsprocedure. Met u is de afspraak gemaakt dat u mij van de uitkomsten op de hoogte zult houden.

### **Inlopen achterstallig onderhoud**

In oktober 2020 heeft u de Aw en het WSW geïnformeerd over uw voornemen om met een inhaalslag het achterstallig onderhoud weg te werken. Dit achterstallig onderhoud is in voorgaande jaren onder verantwoordelijkheid van het oude bestuur ontstaan. U bent voornemens komende jaren dit achterstallig onderhoud versneld uit te voeren in het belang van de huurders van Vincio. Het gevolg van deze extra onderhoudsuitgaven is dat de ICR een aantal jaren niet aan de norm van Aw/WSW voldoet. In de door u opgestelde meerjarenbegroting 2021-2025 zijn nog niet alle hiermee samenhangende beleidsuitgangspunten verwerkt, waardoor nog een goed inzicht in de financiële gevolgen ontbreekt. U ziet deze begroting zelf als een tussen-begroting die door u als worst-case scenario is getypeerd. U heeft aangegeven momenteel een plan uit te werken waarin alle benodigde uitgangspunten worden verwerkt en dat plan uiterlijk 1 juli 2021 op te



**Datum**  
3 maart 2021

**Ons kenmerk**  
H482758

kunnen leveren. Als basis daarvoor wordt een geactualiseerde portefeuillestrategie opgesteld. Zowel u als de RvC zijn er van doordrongen dat een goed doorwrocht plan cruciaal is om inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van de toekomstige opgaven van Vincio.

### **Beheerkosten**

De beheerkosten van Vincio zijn hoog. In de Aedes scoort Vincio een C op dit onderdeel. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat de prognose van de beheerkosten de komende jaren hoog blijft. U geeft als verklaring hiervoor aan dat de uitvoering van het plan vraagt om een kwalitatieve en kwantitatieve aanvulling van personeel waardoor de omvang van het personeelsbestand, tijdelijk, toeneemt. Na afronding van het plan kan gewerkt worden aan de "verleaning" van Vincio Wonen, op basis van bekend is wordt dat 2025. Op zich is het begrijpelijk dat de fase van het op orde brengen van de interne organisatie extra lasten met zich meebrengt. Bij het op orde brengen van de interne organisatie past ook dat er strak gestuurd wordt om de beheerkosten op een zo kort mogelijke termijn weer terug te brengen tot een niveau wat meer in lijn komt met beheerkosten van corporaties van vergelijkbare omvang. Graag ontvang ik in samenhang met het plan een visie waarin u aangeeft hoe en op welke termijn de beheerkosten weer op het genoemde niveau uitkomen.

### **Tot slot**

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Tevens verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders over de inhoud van deze toezichtbrief te informeren. Tot slot wijs ik u er nog op dat de Aw deze toezichtbrief publiceert op haar website.

Voor nadere informatie kunt u contact met mij opnemen.

Hoogachtend,

Senior inspecteur/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

R. van der Giessen