



> 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

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Datum 20 mei 2022
Betreft Toezichtbrief 2022

**Ons kenmerk
H549818**

Geacht bestuur,

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).

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.

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 gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar u ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

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.

Basisonderzoek 2022

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

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

Governance Inspectie

In december 2021 heeft de Aw een Governance Inspectie uitgevoerd bij Vincio. In januari 2022 heeft nog een aanvullend gesprek plaatsgevonden over het risicomanagement. In totaal hebben er vier gesprekken plaatsgevonden:

- Met de voltallige RvC
- Met de directeur-bestuurder
- [REDACTED]
- Met de directeur-bestuurder [REDACTED]

Conclusie

Op basis van de vooraf verstrekte informatie en de gevoerde gesprekken tijdens deze governance inspectie heeft de Aw een goed beeld gekregen van de opzet en de werking van de onderdelen van de governance. De gesprekken hebben in openheid plaatsgevonden met voldoende diepgang en zelfreflectie. Ik constateer een laag risico met betrekking tot de governance bij Vincio. Ook vanuit het basisonderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, behalve op het onderdeel risicomanagement, daar beoordeel ik het risico op midden. Dit betekent dat ik geen interventies opleg.

Ondanks de vele verbeteringen die de afgelopen jaren zijn doorgevoerd blijkt uit de gevoerde gesprekken dat er nog stappen gezet kunnen worden om de governance nog verder te verbeteren. Dit leidt tot de volgende aanbevelingen:

- De periodieke managementinformatie aan de RvC op hoger niveau brengen waardoor de RvC sterker op realisatie van strategische doelstellingen en voortgang van de uitvoering van het kwaliteitsplan kan sturen. Deze constatering heeft u zelf ook gedaan en wij onderschrijven dat voornemen;
- Risicomanagement integraal versterken in de organisatie en de kansen en bedreigingen die kunnen optreden in de uitvoering van het kwaliteitsplan integreren in het risicomanagement en de PDCA-cyclus;
- De positieve ontwikkeling in het reeds verbeterde verwachtingsmanagement van bestuur richting RvC vasthouden;
- De stappen die zijn gezet in het verbeteren van de cultuur in de organisatie en het stimuleren van tegenkracht vasthouden en doorontwikkelen.



Met u maak ik de volgende toezichtafspraken:

- Graag ontvang ik uw periodieke managementrapportage uiterlijk een maand na vaststelling door uw RvC;
- In het derde kwartaal van 2022 maak ik met u een afspraak om de voortgang op het onderdeel risicomanagement te bespreken.

Kwaliteitsplan

In uw kwaliteitsplan is de portefeuillestrategie voor de periode 2021-2036 opgenomen. De transitieopgave is omvangrijk. De uitwerking van het plan zal veel aandacht gaan vragen van uw organisatie. Kwalitatief goede sturingsinformatie is essentieel om de voortgang van het plan te kunnen monitoren en tijdig bij te kunnen sturen bij afwijkingen. U heeft aangegeven uw periodieke managementrapportage aan de RvC op hoger niveau te brengen. Graag ontvang ik deze rapportage periodiek uiterlijk een maand na vaststelling door uw RvC.

Risicomanagement

Het risicomanagement is nog in ontwikkeling. In het kwaliteitsplan is een inschatting gemaakt van de business risks en zijn naast risico's ook kansen in kaart gebracht. Voor de risico's zijn beheermaatregelen geformuleerd. Een volgende stap is het verder formaliseren van het risicomanagement en het integreren van de risico's uit het kwaliteitsplan en hier actief op te sturen middels de PDCA cyclus met als doel het beheersen van de risico's en waar mogelijk realiseren van de kansen. U heeft aangegeven dat er in het controleplan van 2022 aandacht komt om het risicomanagement verder te formaliseren. In het derde kwartaal van 2022 maak ik een afspraak met u om de voortgang van het risicomanagement te bespreken.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 3 maart 2021 zijn de volgende toezichtafspraken gemaakt:

- 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.
- Met u is de afspraak gemaakt dat u mij van de uitkomsten op de hoogte zult houden over de omstandigheden rondom de burenruzie in Heerlen.

U heeft in overleg met Aw en WSW iets meer tijd genomen voor het integraal plan voor het uitvoeren van het achterstallig onderhoud. Dit heeft geleid tot het kwaliteitsplan wat door u op 5 november 2021 is vastgesteld. In uw kwaliteitsplan heeft u aangegeven voor de beheerkosten in de eerste vijf jaar aanloopkosten bij de uitvoering van uw plan te verwachten waarna vervolgens de beheerkosten weer naar het gemiddelde van de benchmark toe groeien. De aanloopkosten zijn begrijpelijk, wel vraag ik uw aandacht om waar mogelijk eerder het niveau van de benchmark te benaderen. Met betrekking tot de burenruzie heeft u mij voldoende op de hoogte gehouden. Uit politieonderzoek is gebleken dat negatieve berichtgeving over deze kwestie die uit naam van Vincio verspreid was niet van Vincio afkomstig was.



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
20 mei 2022

Ons kenmerk
H549818

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,

████████████████████