



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1864  
Stichting Wonen Vierlingsbeek  
t.a.v. het bestuur  
Spoorstraat 27  
5821 BB Vierlingsbeek

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 21 juni 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

Geacht bestuur,

**Datum**  
21 juni 2022

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**  
H580389

### Conclusie

Op basis van bureauonderzoek en een verdiepende inspectie op locatie op 9 mei 2022 concludeert de Aw dat de governance bij Wonen Vierlingsbeek op hoofdlijnen voldoet aan de criteria van 'good governance'

De risico inschatting voor uw corporatie is, met uitzondering van het onderdeel risicomanagement wat ik beoordeel met een midden risico, laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Ik leg geen interventies op maar maak wel de volgende toezichtafspraken met u.

### Toezichtafspraken en/of interventies

- Wonen Vierlingsbeek informeert de Aw zodra permanente invulling voor de financiële functie is gevonden.
- U informeert de Aw over de uitkomsten van het door uw RvC gevraagde onderzoek naar de cyberrisico's
- U informeert de Aw voor 31 december 2022 over de wijze waarop u inhoud heeft gegeven aan het advies van de accountant betreffende de scenarioanalyse in begrotingen en de risicoanalyse in begrotingen en tussentijdse informatievoorziening.

### **Voorgaande beoordelingen**

In de toezichtbrief van 1 juli 2021 was als toezichtafpraak opgenomen dat wij het gesprek zouden voeren over de onderstaande onderwerpen.

- Financiële continuïteit: De ICR daalt in de jaren 2023 en 2024 onder de norm van 1,4.
- Sturing en beheersing organisatie - risicomanagement: Naast de adviezen rondom fraudeanalyse en scenarioanalyse heeft de accountant 5 (oranje) adviespunten uit 2017 (3) en 2018 (2) die nog niet volledig zijn opgevolgd. Ik kwalificeer dit onderdeel daarom met een midden risico.
- Sturing en beheersing organisatie - voorspelbaarheid / kwaliteit van data: De gemiddelde jaarlijks kasstroom uit de laatste begroting (dPi2020) ligt ruim 48% lager dan die uit de vorige begroting (dPi2019). In absolute zin bedraagt dit verschil ruim €400.000,-. In combinatie met de constatering dat implementatie van een automatiseringstoepassing voor uw meerjarenprognose nog niet is gerealiseerd, kwalificeer ik dit onderdeel als een midden risico.

Het gesprek hierover heeft op 15 september 2021 plaatsgevonden. Daarnaast

hebben wij op basis van de managementletter 2021 vastgesteld dat de opmerkingen van de accountant uit 2017 en 2018 nu grotendeels zijn opgelost. Ook blijkt uit de laatste meerjarenbegroting (dPi2021) dat de geprognosticeerde jaarlijkse kasstromen niet al teveel meer afwijken van die uit de oude meerjarenbegroting (dPi2020).

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Medio 2021 heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden bij Wonen Vierlingsbeek. De vorige bestuurder was vooral operationeel en financieel gericht. U bent als nieuwe bestuurder, conform het gewenste profiel van de RvC, vooral strategisch, minder operationeel/financieel en meer volkshuisvestelijk en verbindend georiënteerd. Voor de ontwikkeling van Wonen Vierlingsbeek en haar medewerkers alsmede de ontwikkelingen op de woningmarkt, is dit een goede zaak

**Datum**  
21 juni 2022

**Ons Kenmerk**  
H580389

Wel is het zo dat Vierlingsbeek de financiële functie nog - permanent - moet invullen. De bestaande vacature is nu ingevuld door een interim [REDACTED] maar het is belangrijk dat op afzienbare termijn iemand in vaste dienst aangenomen wordt zodat de continuïteit op dit onderdeel meer geborgd is.

In de gesprekken heeft u aangegeven op basis van een nieuw formatieplan samenwerking met partijen op te zoeken en/of specialistische kennis in te huren. Naast verbetering van kwaliteit denkt u hierdoor de kwetsbaarheid als kleine organisatie te verminderen. Ik wijs erop dat in het geval van bijvoorbeeld outsourcen u de regiefunctie hierbij niet dient te onderschatten om maximaal grip op kwaliteit en financiën te kunnen houden.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Uit diverse documenten, de website en de gesprekken met bestuur en RvC blijkt dat Wonen Vierlingsbeek de maatschappelijke opgave goed in beeld heeft en weet wat er speelt binnen regio waar zij bezit heeft.

Uit het ondernemingsplan - wat de periode 2020 / 2023 bestrijkt - blijkt dat men een substantiële toename van het aantal ouderen, lichte afname van het aantal gezinnen en relatief stevige afname een- en tweepersoonshuishoudens <35 jaar verwacht. En hoewel het aantal ingeschrevenen en het aantal reacties op leegstaande woningen toeneemt is volgens Wonen Vierlingsbeek geen sprake van krapte op de woningenmarkt en vragen de ontwikkelingen voornamelijk om (kwalitatieve) aanpassingen in het woningbezit.

Het huurderspanel is geen formele vereniging maar uit bijna alle dorpen is iemand vertegenwoordigd waardoor er toch sprake is van voldoende representativiteit. Binnenkort zal bijscholing voor de leden van het huurderspanel plaatsvinden.

De gemeente heeft specifiek iemand aangenomen om het proces van de prestatieafspraken te begeleiden en te verbeteren. Waarschijnlijk worden de huidige afspraken - die lopen tot en met 2022 - verlengd omdat de gemeente het druk heeft haar organisatie verder op orde te krijgen na de fusie van afgelopen januari. Wonen Vierlingsbeek spreekt met Woningcorporatie Mooiland de prestatieafspraken vooraf door. Hierna wordt Woningcorporatie Mooiland wat meer leidend in dit proces. Maar Wonen Vierlingsbeek is echter wel voornemens om voor de nieuwe prestatieafspraken de zaken die haar betreffen wat scherper te formuleren en actief betrokken te blijven.

Wonen Vierlingsbeek heeft geen actief nieuwbouw beleid. Als kleine corporatie komt ze in actie zodra mogelijkheden zich voordoen / worden aangeboden.

Vertaling van prestatieafspraken en ondernemingsplan in het jaarplan heeft onder de nieuwe bestuurder een impuls gekregen maar de uitwerking van de maatschappelijke opgave in de meerjarenbegroting kan nog concreter en scherper worden geformuleerd.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement**

In de managementletter 2021 geeft de accountant aan dat risicobewustzijn zowel bij RvC als bestuur voldoende aanwezig zijn. Periodiek wordt dit besproken in vergaderingen en gemonitord middels het bedrijfsvoortgang overzicht.

Hij adviseert echter evenals voorgaande jaren om een risicoanalyse op stellen waarin zowel de kans en de impact van risico's is bepaald en hierover in het ondernemingsplan, begrotingen en tussentijdse informatievoorziening (BVO's) periodiek te rapporteren. Ook adviseert de accountant u om in de begroting van met name risico's met een hoge kans van voordoen een scenarioanalyse op te nemen. Op deze manier heeft de RvC de juiste informatievoorziening om de ontwikkeling van het risicomanagementsysteem te volgen en ook om vragen te kunnen stellen aan het management.

De Aw onderschrijft dit advies van de accountant.

Ik beoordeel dit onderdeel daarom met een risico midden en vraag u mij voor 31 december 2022 te informeren op welke wijze u inhoud heeft gegeven aan het advies van de accountant. Ook vraag ik u mij te informeren over de uitkomst van het door uw RvC gevraagde onderzoek naar de cyberrisico's

### **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,

■■■■■■■■■■

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
21 juni 2022

**Ons Kenmerk**  
H580389

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

### 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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

**Datum**  
21 juni 2022

**Ons Kenmerk**  
H580389

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.

### Gebruikte informatie

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

- dPi gegevens 2021
- dVi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW