



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0249
Woningbouwvereniging Volksbelang
t.a.v. het bestuur
Postbus 276
5700 AG Helmond

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

Datum 1 november 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon
[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum
1 november 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
H583402

Conclusie

Het 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 en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Voorgaande beoordelingen

Op 17 februari 2022 heeft de Aw het verscherpt toezicht op Volksbelang beëindigd. Volksbelang stond sinds 1 december 2015 onder verscherpt toezicht. De belangrijkste redenen om Volksbelang destijds onder verscherpt toezicht te plaatsen waren:

1. De governance voldeed niet aan de gestelde criteria;
2. De financiële positie was ontoereikend (met name door een te hoge schuld per verhuureenheid);
3. De risicobeheersing in relatie tot investeringsambities was onvoldoende.

Op deze onderdelen zijn de afgelopen jaren meerdere verbeteringen doorgevoerd waarop ik hieronder in ga.

1. Governance

De belangrijkste verbeteringen die met betrekking tot de governance zijn doorgevoerd zijn:

- Het vernieuwen van statuten en reglementen;
- Aanpassing bestuursmodel naar twee lagen met een directeur bestuurder, die per 1 november 2020 is benoemd;
- Volledige vernieuwing RvC per 1 juli 2020 gerealiseerd;
- Er functioneert een auditcommissie en remuneratiecommissie;
- Er is een visie op toezicht vastgesteld.

2. Financiële positie:

De voorgenomen renovatie van de Leonardusbuurt was in eerste instantie financieel niet zelfstandig uitvoerbaar. In de toezichtbrief van 16 september 2021 is daarom de financiële positie nog als voorbehoud benoemd om tot beëindiging van het verscherpt toezicht over te kunnen gaan. Het nieuwe transformatieplan voor de Leonardusbuurt is in 2021 vastgesteld en volledig in de meerjarenbegroting 2022-2031 en dPi 2021 ingerekend. Hieruit blijkt dat Volksbelang deze transformatie binnen de kaders van de financiële ratio's kan uitvoeren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 november 2022

Ons Kenmerk
H583402

3. Risicobeheersing in relatie tot investeringsambities

De risicobeheersing rondom projectontwikkeling is weer op orde. Er is in 2021 een investeringsstatuut en toetsingskader voor investeringen opgesteld. Tevens is er [REDACTED] aangetrokken met ervaring in projectcontrol die de investeringsvoorstellen beoordeelt. Daarnaast is er een onafhankelijke [REDACTED] aangesteld die gezamenlijk voor Woonpartners en Volksbelang werkzaamheden verricht.

Door bovenstaande ontwikkelingen heeft de Aw vertrouwen in de toekomst van Volksbelang en was er geen aanleiding meer om het verscherpt toezicht nog langer in stand te houden.

Volkshuisvestelijk belang

Zowel de RvC als u zijn van mening dat de renovatie van de Leonardusbuurt de belangrijkste opgave is voor de komende jaren. Om deze opgave uit te kunnen voeren worden er woningen verkocht waardoor de portefeuille van Volksbelang gaat krimpen. Bij de komende begroting worden diverse scenario's doorgerekend die rekening houden met de huidige onzekere economische omstandigheden. Hieruit ontstaat ook inzicht of Volksbelang de komende jaren de portefeuille minder kan laten krimpen. Bij nieuwbouw richt u zich vanuit risico overweging en wendbaarheid op kleinschalige projecten van maximaal 25 woningen.

U heeft met de zes corporaties die in Helmond actief zijn een doorrekening laten maken op de haalbaarheid van nationale prestatieafspraken. De uitkomst hiervan is dat de corporaties die in Helmond actief zijn de nieuwbouwpoging gezamenlijk aan kunnen, ondanks de krimp die in de portefeuille van Volksbelang wordt voorzien. Een punt van zorg dat u aangeeft zijn de hoge prijzen die de gemeente hanteert voor sociale kavels.

Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende. Het is van belang om de volkshuisvestelijke prestaties ten opzichte van de eigen prognoses en de gemaakte prestatieafspraken te evalueren en openbaar te verantwoorden. Inzicht in de realisaties ten opzichte van de eigen prognoses en ten opzichte van de gemaakte prestatieafspraken helpen in het maatschappelijk debat rondom het volkshuisvestelijk presteren van Volksbelang en alle andere betrokken partijen.

Risicomanagement

[REDACTED] die dit jaar is gestart geeft het integrale risicomanagement binnen Volksbelang opnieuw vorm en gaat daarvoor sessies organiseren met RvC en MT om de strategisch risico's te identificeren en beheermaatregelen vast te stellen. Op het gebied van vastgoed is het risicomanagement al in een volwassen fase. Daarbij wordt in elke notitie een risicoparagraaf opgenomen.

[REDACTED] is van mening dat het risicobewustzijn in de organisatie behoorlijk op orde is, het documenteren van risicobeheersing in de eerste lijn kan nog verbeterd worden. [REDACTED] faciliteert en stimuleert de eerste lijn om hier verder in te groeien. De risicobereidheid van Volksbelang is laag. Om te voorkomen dat financiële ratio's de normen overschrijden, hanteert Volksbelang een interne signaleringsnorm voor de ratio's. Zodra een ratio deze signaleringsnorm bereikt, wordt bekeken wat er gedaan kan worden om bij te

sturen. Hoewel de volwassenheid van het integrale risicomanagement nog kan groeien heeft de Aw vertrouwen in de gekozen aanpak om dit te bereiken.

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
1 november 2022

Ons Kenmerk
H583402

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
1 november 2022

Ons Kenmerk
H583402

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:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW