



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0658
Stichting Vivare
t.a.v. het bestuur
Postbus 5265
6802 EG Arnhem

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

Datum 29 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Geacht bestuur,

Datum
29 december 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
H619503

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, behalve op het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen. Onder andere door de ontwikkelingen met betrekking tot uw bedrijfsapplicatie en de risico's rondom uw ICT beveiliging zoals door de accountant genoemd in de managementletter 2021 beoordeel ik dit als een midden risico. Deze beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het opleggen van interventies. Wel maak ik de volgende toezichtafspraken met u.

Toezichtafspraken en/of interventies

- In de eerste helft van 2023 spreek ik graag met u en uw Raad van Commissarissen (RvC) over de ontwikkelingen in uw organisatie, en stand van zaken rondom uw bedrijfsapplicatie en de cyber security bij Vivare. Ik zal contact met u opnemen voor het plannen van een afspraak.
- Graag ontvang ik ter voorbereiding op de gesprekken uw managementletter 2022.

Voorgaande beoordelingen

In 2021 hebben een basisonderzoek (mei) en een governance inspectie (december) plaatsgevonden. Vanuit het basisonderzoek (mei 2021) zijn een tweetal toezichtafspraken gemaakt.

1. " Ik plan dit jaar een gesprek met ■■■■■■■■■■ om met ■■■■ de werking van het "Three Lines Model" door te nemen en ■■■■ visie op de doorontwikkeling ervan binnen Vivare te vernemen. Tijdens dit gesprek wil ik ook de verbeteringen van het risicobeheersing en controlesysteem met ■■■■ bespreken."

-> Het gesprek met ■■■■■■■■■■ heeft plaatsgevonden tijdens de governance inspectie in december 2021. De control functie bij Vivare is geheel ingericht conform de woningwet. Scheiding tussen de 2e en 3e lijn (Three Lines model) is regelmatig onderwerp van gesprek met bestuurder en ■■■■■■■■■■. ■■■■■■■■■■ geeft aan dat ■■■■ de neiging heeft tot helpen/adviseren maar de scheiding tussen 2e en 3e lijn zelf scherp bewaakt. De verbeteringen in het risicobeheersing- controlesysteem hebben wij besproken.

-> Op basis van de management letter 2022 zal ik vaststellen of ook de accountant de ingezette verbeteringen onderkent.

2. " Vivare informeert de Aw over ontwikkelingen in het dossier Groene Treden

Beheer BV en in het bijzonder aangaande het proportioneel delen van de aanslagen/kosten met uw mede aandeelhouders/bestuurders."

-> U heeft mij en onze afdeling Vergunningen ter zake geïnformeerd. Zie voor meer informatie hierover het toezichtgebied Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen, verderop in deze brief.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Op 28 november 2022 spraken wij met u in het kader van een kennismaking en onze beoordeling voor het jaar 2022. U bent inmiddels 4 maanden bestuurder van Vivare en heeft een goed beeld van de organisatie kunnen krijgen en de opgave waar Vivare de komende jaren voor staat.

Datum
29 december 2022

U ziet Vivare als een sterke, ietwat bureaucratische en functioneel ingerichte organisatie die u vergelijkt met mooi helder maar wel stilstaand water. Het water moet in beweging volgens u, zodat er ruimte komt om te ondernemen en dat de organisatie een grotere realisatiekracht kan laten zien.

Ons Kenmerk
H619503

Vanuit het directieteam zal een interim professional vanaf 1 januari de afdeling strategie en beleid gaan aansturen en het beschreven transitieproces aanjagen en managen. U gaat ervan uit dat deze wisseling zal bijdragen aan uw voornemen om Vivare meer in beweging te krijgen.

In de eerste helft van 2023 wil ik graag met u en uw RvC in gesprek om de stand van zake omtrent de organisatie ontwikkeling van u en uw RvC te vernemen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In ons gesprek van 28 november gaf u aan dat Vivare in de komende 10 jaar ongeveer 2.000 woningen wil gaan bouwen. Waar en hoe is nog niet vastgesteld. Dit aantal woningen zal uw insteek worden voor budgettering, portefeuillebeleid en de prestatieafspraken waarbij het belang van ambitie en navenante realisatie ook ter sprake zal komen.

De oude prestatieafspraken in de 5 gemeenten van Vivare waren nog niet erg hard en specifiek. Onlangs echter zijn voor de nieuwe prestatieafspraken hardere afspraken over het aandeel sociale huur in de nieuwbouwprogramma's van de gemeenten gemaakt. Afspraken die zich nu in gemeenten al vertalen in meer zicht op locaties of ontwikkelpartners waar of waarmee dit gerealiseerd kan worden. Ook heeft Vivare bij alle 5 gemeenten waarin zij werkzaam is, aangeboden 30 flexwoningen te willen realiseren. In bijna alle nieuwe gemeentelijke prestatieafspraken heeft een cluster flexwoningen een plek gekregen. Er zal nog veel werk verzet moeten worden, maar de concretisering van de nieuwe afspraken ziet u als zeer positief.

In Woonkr8 verband werken 20 corporaties uit de regio Arnhem - Nijmegen samen. Hierbij is echter nog wel sprake van vrijblijvendheid. De kwaliteit van de samenwerking zal geëvalueerd worden waarbij het uw insteek, en die van een aantal grote corporaties uit het verband, is deze vrijblijvendheid te verminderen. Uit de recente visitatie blijkt dat Vivare zich extern nog beter kan positioneren, zoals meer zichtbaarheid en dialoog, meenemen van externe partijen in het tot stand komen van (nieuwbouw) beleid en dergelijke.

Graag bespreek ik uw beleid zoals neergelegd in uw nieuwe begroting 2023 samen met de ontwikkelingen met betrekking tot het proces van de prestatieafspraken en uw samenwerking in Woonkr8 verband met u en uw RvC in de eerste helft van 2023.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

In onze vorige beoordeling schreven wij al over de problematiek rondom uw bedrijfsapplicatie Fit4woco. Uw huidige ICT partner CTAC heeft het contract opgezegd waardoor u op zoek moest naar een andere partner. U heeft deze nu gevonden. Het is nog onbekend in hoeverre deze samenwerking zal slagen en de leverancier in staat zal zijn uw ERP systeem te doorgronden en innovatieve, stabiele en veilige koppelingen naar reeds bestaande systemen en "cloud oplossingen" van de nieuwe leverancier te realiseren. Hoewel u vertrouwen heeft in de keuzes op dit gebied ziet u wel een risico. Mede hierom heeft u met vijf

andere (grotere) corporaties die in eenzelfde situatie zitten overleg in het geval deze optie niet mocht slagen.

Hoewel in de managementletter 2021 het (algehele) oordeel over de ICT veiligheid positief is, staat er een overzicht met veelal rode en oranje risico's op ICT gebied. U gaf in ons gesprek van 28 november aan dat u aan de betreffende risico's vooral verantwoordelijken wilt koppelen, zodat duidelijker is wie het risico op welke termijn oplost en wie aanspreekbaar is.

U heeft cyber security een aantal jaren geleden belegd bij een externe partij. Deze verzorgt het doorlopen van de informatiebeveiligingscyclus en het opvolgen van de maatregelen en het adviseren op diverse vragen vanuit security en privacy.

Ik ben van mening dat een (grote) organisatie als Vivare die middenin ontwikkelingen op organisatie en ICT gebied zit specifieke en uitgebreide aandacht aan cyber security dient te geven en de organisatie ook als zodanig dient in te richten. Dit betekent dat, naast een deskundige externe partij, verantwoordelijkheden op dit gebied duidelijk zijn en intern belegd.

Op basis van bovenstaande bevindingen beoordeel ik dit toezichtveld met een risicoscore midden. Tijdens het hiervoor reeds aangekondigde gesprek wil ik ook dit onderdeel aan de orde stellen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 december 2022

Ons Kenmerk
H619503

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

Zoals in de voorgaande toezichtbrief gevraagd, heeft u mij geïnformeerd over de ontwikkelingen in het dossier Groene Treden Beheer BV. Ook heeft u op 21 juli 2021 van onze afdeling Vergunningen goedkeuring ontvangen om vermogen te verschaffen aan deze verbinding. Hierdoor was u in staat de vordering welke de fiscus op deze BV had in der minne te schikken. Uw partner in deze verbinding heeft eenzelfde bedrag ingebracht om de vordering te kunnen betalen.

Inmiddels is Groene Treden Beheer BV geliquideerd.

Graag verneem ik nog van u wat Vivare met de enig overgebleven verbinding BULA BV gaat doen.

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,

██████████

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
29 december 2022

Ons Kenmerk
H619503

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:

- Jaarverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- dVi gegevens 2021
- Managementletter 2021
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Onderzoekresultaten WSW
- Gesprek op 28 november 2022 met bestuur.