



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0249
Woningbouwvereniging "Volksbelang"
t.a.v. het bestuur
Molenstraat 83
5701 KA Helmond

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

Datum 4 september 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
4 september 2023

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
H660334

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven 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, behalve op het onderdeel risicomanagement. Op dit onderdeel constateer ik een verhoogd risico door het onvoldoende beheersen van de operationele risico's. Onderstaand licht ik dit verder toe.

Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Organisatie en risicomanagement

Sinds uw aantreden als bestuurder heeft u gewerkt aan een cultuurverandering binnen de organisatie. De oude cultuur was top down gericht waarbij medewerkers gewend waren instructies te krijgen hoe het werk verricht diende te worden. U heeft gewerkt aan een culturomslag naar een open cultuur met meer ruimte voor inspraak van medewerkers en eigen invulling van de werkzaamheden. De afgelopen jaren zijn hier grote stappen in gezet, maar er is ook een keerzijde. Het heeft geleid tot een hoog personeelsverloop binnen de organisatie, omdat niet iedereen mee kon komen met de ingezette verandering. In 2022 is er afscheid genomen van 10 medewerkers en zijn er ook 10 nieuwe medewerkers gestart. Ultimo 2022 werkten er 26 vaste medewerkers (23,4 fte) bij Volksbelang. De overdracht van werkzaamheden heeft veelal mondeling plaatsgevonden, er bleken weinig processen op papier vastgelegd te zijn. Dit heeft ook gevolgen voor de toepassing van integraal risicomanagement binnen de organisatie. In 2022 is er gestart met het beoordelen van strategische risico's en de wijze van beheersen daarvan. Ook uw RvC is hier bij betrokken. Met de komst van een concerncontroller, die werkzaamheden voor u en een collega corporatie verricht, is er meer aandacht voor vastlegging van data en voor risicomanagement en bent u het zogenoemde 'Three lines'-model gaan hanteren. De beheersing van de operationele risico's zal de komende periode verder opgepakt gaan worden in combinatie met het inrichten en vastleggen van processen. Als gevolg van het onvoldoende beheersen van de operationele risico's beoordeel ik onderdeel risicomanagement uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met een verhoogd risico. Graag blijf ik op de hoogte van de voortgang van het risicomanagement en maak daarvoor met u een afspraak in het tweede kwartaal van 2024.

Opgave en financiële haalbaarheid

De werkzaamheden in de Leonardusbuurt zijn inmiddels gestart. Uit uw meerjarenbegroting 2023-2032 bleek dat de volledige opgave in de Leonardusbuurt uitvoerbaar was, binnen de kaders van de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Daarnaast was er financieel nog ruimte voor een wat grotere ambitie met betrekking tot nieuwbouw. Als gevolg van de veranderende economische omstandigheden heeft u een nieuwe doorrekening gemaakt. Hieruit blijkt dat de opgave voor de Leonardusbuurt financieel nog haalbaar is, er blijft weinig ruimte meer over voor nieuwbouw. De marge met betrekking tot de ICR wordt kleiner. In de komende meerjarenbegroting worden alleen nog concrete nieuwbouwprojecten opgenomen, in een apart scenario zullen nieuwbouwambities in beeld gebracht worden.

In uw jaarrekening van 2022 is een kasstroomprognose opgenomen voor de jaren 2023-2027 waarbij het opvalt dat u in deze jaren nog nauwelijks vennootschapsbelasting (VPB) verwacht te betalen. ██████████ gaf tijdens ons gesprek aan dat bij de renovatie van de Leonardusbuurt een relatief groot deel van de uitgaven fiscaal als kosten wordt aangemerkt, wat het operationeel resultaat verlaagt. Per fase van de werkzaamheden in de Leonardusbuurt vindt afstemming plaats met de aannemer en uw fiscaal adviseur. Daarnaast wordt door uw fiscaal adviseur een fiscale meerjarenprognose opgesteld, deze wordt voor de komende begroting weer geactualiseerd. Ik vraag uw aandacht voor een zorgvuldige afstemming hiervan, aangezien een onverwachte VPB last snel kan leiden tot een te lage ICR.

Omdat u hoge prioriteit toekent aan de renovatie van de Leonardusbuurt bent u voornemens om de nieuwbouwambitie bij te stellen. Dat kan omdat de opgenomen nieuwbouwplannen in de begroting nog veelal zacht waren, waardoor er waardoor er nauwelijks verplichtingen zijn. In het kader van de lokale prestatieafspraken hebben uw collega corporaties in het werkgebied aangegeven de opgave met betrekking tot nieuwbouw te kunnen oppakken, waardoor u zich kunt richten op het bestaande bezit.

Door u en de andere corporaties die actief zijn in de gemeente Helmond is er dit jaar geen bod uitgebracht aangezien er door de gemeente nog geen woonvisie is vastgesteld. U verwacht dat de woonvisie dit najaar kan worden vastgesteld waardoor er volgend jaar wel een bod kan worden gedaan. De actuele prestatieafspraken heb ik niet op uw website aangetroffen. In het kader van transparantie naar belanghebbenden is dit op basis van artikel 44a lid 2 van de Woningwet verplicht. Ik vraag u de geldende afspraken alsnog te publiceren.

Huurdersparticipatie

De afgelopen periode zijn er gesprekken gevoerd met uw huurdersbelangenvereniging (HBVV) om de huurdersparticipatie te verbeteren. Er bleek sprake te zijn van een beperkte afvaardiging van huurders in de HBVV. De gesprekken hebben er toe geleid dat het bestuur in april 2023 is afgetreden. Inmiddels heeft zich een aantal nieuwe leden gemeld en is er een nieuwe voorzitter benoemd. In afwachting van de doorstart van de HBVV heeft u besloten om de samenwerkingsovereenkomst met hen tijdelijk op te schorten. Graag blijf ik op de hoogte van de ontwikkelingen rondom de doorstart en de samenwerking met uw HBVV.

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk gebonden vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken.

Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 september 2023

Ons Kenmerk
H660334

een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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
4 september 2023

Ons Kenmerk
H660334

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
4 september 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Ons Kenmerk
H660334

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 vervolgfafspraken, 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 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Informatie uit het gesprek op 9 augustus 2023 met de directeur-bestuurder,