



> 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 22 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

22 november 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

H673769

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het bezoek aan Vivare op 18 oktober 2023, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. Onderstaand treft u een weergave aan van – een aantal – onderwerpen die op 18 oktober zijn besproken.

Voorgaande beoordelingen

In de voorgaande beoordeling (29 december 2022) scoorde Vivare een midden risico op het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen. Dit werd vooral veroorzaakt 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.

Wij maakten de toezichtafpraak hierover in 2023 met elkaar te overleggen en mede aan de hand van de managementletter 2022 tot een nader inzicht te komen. Tijdens het overleg op 18 oktober met u en uw Raad van Commissarissen (RvC) heeft u ons nader geïnformeerd. Ook heb ik de managementletter 2022 betrokken bij mijn geactualiseerde bevindingen op dit onderdeel. Onze bevindingen op dit onderdeel vindt u verderop in de brief bij het onderwerp Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen.

Financiële continuïteit

Alle ratio's voldoen in 2022 en in de meerjarenbegroting (MJB) 2023-2027 aan de sectornormen.

U heeft ons geïnformeerd dat, indien al het noodzakelijke onderhoud en gewenste investeringen om de nationale prestatieafspraken te halen in de nieuwe MJB (2024 en verder) worden opgenomen, de ICR onderuit gaat en de LTV in het 9e begrotingsjaar boven de norm uitkomt. Dit betekent dat bij daadwerkelijk in uitvoering nemen van nieuw beleid (of significante wijzigingen in de economische omstandigheden) vooral de wijziging van de ICR nauwlettend gevolgd moet worden en wellicht een beperkende factor kan zijn. Vooral nog echter heeft u dit beleid als scenario opgenomen en niet leidend gemaakt in de aankomende meerjarenbegroting 2024. U heeft wel een aantal maatregelen in voorbereiding die het daadwerkelijk in uitvoering nemen van nieuw beleid mogelijk moeten gaan maken. U geeft aan de kostprijs van het onderhoud en uw investeringen de komende jaren aanzienlijk te willen verlagen.

Om dit te kunnen bereiken heeft u, naast het nog uit te werken kostenbesparing programma, de contracten met ketensamenwerkingspartners per 1 januari 2025 opgezegd. U verwacht bij nieuwe contracten betere voorwaarden te kunnen bereiken. Ook is het uw inzet dat nieuwe contracten met ketenpartners verhoging van kwaliteit en verbeterde regievoering tot gevolg hebben. Voor wat betreft de nieuwbouw wilt u vooral de faalkosten uit de calculaties halen en meer gebruik maken van innovaties en modulair bouwen. Naast kostenreductie verwacht u hierdoor ook de realisatie te kunnen verbeteren. Hoewel ik uw plannen om tot kostenreductie te komen begrijp en ondersteun, acht ik deze ambitieus. Graag word ik bij onze volgende beoordeling nader geïnformeerd over de bereikte resultaten.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 november 2023

Ons Kenmerk
H673769

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In onze vorige toezichtbrief schreven wij dat u Vivare ziet als een sterke, ietwat bureaucratische en functioneel ingerichte organisatie waar ruimte moet komen om te ondernemen en grotere realisatiekracht noodzakelijk is. Uit de laatste gesprekken met u en de RvC blijkt dat deze beweging inderdaad op gang gekomen is. Ook uw RvC geeft aan dat de kanteling in de organisatie zichtbaar wordt en dat Vivare meer extern gericht is en beter gepositioneerd in stad en regio. Daarmee geeft u inhoud aan de opdracht welke de RvC voor u en de organisatie ziet.

De relatie met uw RvC is goed onder andere omdat u meer dan voorheen de RvC al aan de voorkant bij beleidsvorming betreft.

Wij hadden dit jaar meerdere malen contact over een aantal onderwerpen van uiteenlopende aard. Daarbij viel het mij op dat u zelf pro actief het contact met de Aw opzoekt en handelend optreedt daar waar gewenst. Ik waardeer dit en vertrouw erop dat dit ook in de toekomst zo blijft.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Op 18 oktober spraken wij met uw gehele RvC. Ook ontvingen wij een verslag van de laatste twee zelfevaluaties van de Raad. Uit de zelfevaluaties en het gesprek bleek een sterke betrokkenheid bij en kennis over de gewenste ontwikkeling van de organisatie. Ook had uw RvC een duidelijk profiel voor ogen bij de selectie van u als nieuwe bestuurder en de relatie welke dit heeft met de noodzakelijke veranderingen binnen de organisatie.

Zowel bij de selectie van een nieuwe bestuurder als de voorgenomen ontwikkelrichting van de organisatie heeft de RvC input opgehaald vanuit de gehele organisatie. Ik zie deze binding met de gehele organisatie - en dus niet alleen bestuur en directie - als een belangrijke voorwaarde voor het slagen van de voorgenomen veranderingen.

De RvC is divers en goed in staat vanuit haar verschillende achtergronden de onderlinge discussie en de gesprekken met bestuur en organisatie aan te gaan. Dit bleek ons ook uit de antwoorden welke wij kregen op de vraag wat de RvC als belangrijke risico's voor Vivare ziet de komende periode. Zo noemde men zaken die te maken hebben met de toezichtrol van de RvC zelf, zoals de relatie met het bestuur, realisatiekracht van de organisatie en de noodzakelijk scherpte op het "on gezegde". Maar ook noemde men meer externe zaken als belemmeringen in de huidige fauna en flora wetgeving, ontwikkeling van rente en huurbeleid. Tenslotte ziet de Raad veel belang voor versterking van de IT kennis zowel in de organisatie als in de Raad zelf.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In de vorige toezichtbrief schreef ik dat Vivare in de komende 10 jaar ongeveer 2.000 woningen wilt gaan willen gaan bouwen. Waar en hoe was nog niet vastgesteld. Inmiddels heeft u samen met stakeholders voor bijna alle 2.000 woningen locaties kunnen vinden. De regionale woondeal, landelijke aandacht en verbeterde inzet van de gemeenten hebben hier zeker bij geholpen. Zoals al bij het onderwerp financiële continuïteit geschreven is het de bedoeling dat u bij nieuwbouw waar mogelijk gebruik gaat maken van innovaties en

modulaire systemen. U verwacht hierdoor sneller en goedkoper tot realisatie van uw nieuwbouw voornemens te kunnen komen.

Een eerste voorbeeld hiervan betreft het zogenaamde "zijwaarts optoppen". Door open ruimtes naast bestaande woningblokken te gebruiken voor de bouw van appartementen denkt u met deze vorm van verdichting ongeveer 400 woningen relatief snel te kunnen realiseren.

U geeft aan dat de regionale samenwerking binnen Woonkr8, zeker gezien de regionale woondeal en het aanstellen van een ambtelijk secretaris, sterker is geworden. U zult in januari 2023 zelf toetreden tot het dagelijks bestuur van Woonkr8 en verwacht hierdoor nog meer dan voorheen het overleg tussen corporaties in de regio te versterken. Ook ziet u hierin een mogelijkheid om Vivare beter te positioneren in de regio.

Woonkr8 zal de bieding welke vooraf gaat aan het opstellen van de prestatieafspraken eerst laten accepteren door de gemeente. Door deze "toetsing" verwacht u meer commitment vanuit de gemeenten en bent u als partners binnen de prestatieafspraken echt samen verantwoordelijk voor de realisatie ervan.

De Aw heeft in de periode augustus en september een onderzoek uitgevoerd naar het uit-faseren van EFG labels. In dit kader hebben wij met u en een beperkte steekproef van andere corporaties gesproken over dit onderwerp. Wij hebben Vivare hiervoor benaderd gelet op de relatief grote omvang EFG labels eind 2022 en beperkte omvang eind 2027. Op 18 september jl. spraken wij met u en een aantal van uw collega's over dit onderwerp. Het onderzoek richtte zich op de governance van het volkshuisvestelijk belang en de kwaliteit van de interne beheersing. Het is onze indruk dat het plan om de labels uit te faseren tot stand is gekomen middels een transparant, zorgvuldig besluitvormingsproces en dat het past binnen de beschikbare middelen. Vivare heeft risico's voor de uitvoering in kaart gebracht en mitigerende maatregelen genomen. U heeft via een aparte brief de bevindingen in dit kader van ons ontvangen.

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 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 een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. In dit verband sprak ik in het verleden met u en uw RvC al enige malen over de "vluchtstrook" welke Vivare opnam door een minimale ICR van 1,6 te hanteren. Ik begrijp nu dat u deze "vluchtstrook" verlaat en ook intern de minimale (sector) norm van 1,4 ICR hanteert. Mede gezien de goede kwaliteit van uw financiële functie acht ik deze keuze verantwoord.

U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Vivare heeft de afgelopen periode succesvol een aantal belangrijke implementaties van het ERP pakket en aanverwante systemen afgerond. De organisatie is positief hierover en u verwacht ook de verdere stappen in dit project succesvol af te kunnen ronden. U geeft aan dat de draagkracht, met name door de zorgvuldigheid van het proces, voor vernieuwing binnen de organisatie goed is.

Uw accountant is positief over de wijze waarop u inspeelt op de toegenomen dreiging bij digitalisering en de risico's rondom informatiebeveiliging. Wel geeft de accountant aan blijvend aandacht te schenken aan de bevindingen uit de audit welke Northwave heeft uitgevoerd. En tevens vergelijkbare audits periodiek te herhalen om de risico's zo veel als mogelijk te beperken en vast te stellen dat de getroffen maatregelen nog adequaat zijn.

De accountant adviseert in de managementletter 2022 om te komen tot een

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 november 2023

Ons Kenmerk
H673769

centrale compliance functie voor Vivare. Weliswaar acteert Vivare goed op het gebied van compliance maar de accountant ziet veel meerwaarde in een functie die dit ook zichtbaar maakt. U zult dit naar verwachting invullen door de taken van de bestuurssecretaris en de controller op dit onderdeel te combineren. Hierbij zal de bestuurssecretaris een en ander voorbereiden en zal men samen een centraal overzicht bijhouden wat alle acties zichtbaar maakt.

Ik kom tot de conclusie dat het midden risico op het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen, zoals in de vorige toezichtbrief vastgesteld, kan worden bijgesteld naar laag.

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
22 november 2023

Ons Kenmerk
H673769

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
22 november 2023

Ons Kenmerk
H673769

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.

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Notulen laatste twee RvC vergaderingen
- Verslag laatste zelfevaluatie RvC
- Laatste twee Tertiaal rapportages
- Gesprekken 18 oktober 2023