



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0238
Woningstichting Vanhier Wonen
t.a.v. het bestuur
Hogeweg 23
6367 BA Voerendaal

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

Datum 19 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
19 februari 2024

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
H641291

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 bijna alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van het onderdeel Sturing en beheersing met betrekking tot de beheerkosten. Voor de beheerkosten beoordeel ik het risico in de categorie 'midden'. Ik leg geen interventies op en maak geen nieuwe toezichtafspraken.

Het afgelopen jaar volgde ik de ontwikkelingen van de governance bij Vanhier Wonen nauwlettend. De governance van Vanhier Wonen beoordeel ik weer als voldoende stabiel. Ik heb vertrouwen in de continuïteit hiervan. Daarmee wordt de intensiteit van het toezicht voor Vanhier Wonen weer conform het reguliere toezicht.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van januari 2023 benoemde ik een aantal verhoogde risico's. Ik beoordeelde de risico's voor governance – besturing en governance - intern toezicht in de risicocategorie 'midden' en voor governance – integriteit in de risicocategorie 'hoog'.

De situatie maakte dat er sprake was van intensivering van het toezicht in 2023. Gedurende deze periode voerden we diverse toezichtgesprekken om de ontwikkelingen te monitoren. Hieronder leest u mijn bevindingen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Vorig jaar beoordeelde ik dit risicogebied in de midden categorie. Sindsdien is er veel veranderd. In februari 2023 startte u [Redacted] bij Vanhier Wonen. U kreeg een duidelijke opdracht van de RvC, waarvoor u een plan van aanpak schreef. Dit plan omvatte drie bouwstenen: Rust & cultuur, Basis op orde en Toekomst. De Aw kon zich goed vinden in de lijnen die het plan beschrijft. Gedurende 2023 heeft u, maar ook de organisatie hard gewerkt om het plan tot uitvoering te brengen. Er is in dit kader, met ondersteuning van externe deskundigen, veel werk verzet. Mijn complimenten daarvoor. De relaties met de stakeholders zijn opnieuw aangehaald. Er is een kwalitatieve ontwikkeling in gang gezet van de organisatie en de (strategische) koers en de portefeuillestrategie zijn helder in kaart gebracht. Dit leidt tot duidelijke keuzes. Ik heb ook kennis gemaakt met het MT. Het MT ondersteunt de ingezette ontwikkeling en koers.

U heeft een plan gemaakt om Vanhier Wonen binnen twee jaar verder in te richten tot een lokaal gerichte, zelfstandige en tegelijkertijd op kennis en capaciteit nauw met collega-corporaties in de regio samenwerkende woningcorporatie. Recent bent u door de RvC benoemd als bestuurder om dit plan tot uitvoering te brengen. De genoemde ontwikkelingen geven mij vertrouwen in de besturing. Ik beoordeel dit risicogebied nu als een laag risico.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Vorig jaar beoordeelde ik de kwaliteit van het interne toezicht in de categorie midden. Per 1 januari 2023 is [REDACTED] afgetreden. De RvC is daarna voortgezet [REDACTED]. In 2023 sprak ik regelmatig [REDACTED] over de afwikkeling van het plan van aanpak dat de RvC maakte naar aanleiding van de klokkenluidersmelding in 2022. De laatste punten heeft de RvC in 2023 afgehecht. In de zelfevaluatie keek de RvC terug op een emotionele en turbulente periode. Er is benoemd wat goed ging, maar ook zijn er leerpunten benoemd. De RvC formuleerde een duidelijke opdracht voor de interim-bestuurder en zag toe op de uitvoering van het plan van aanpak. De RvC heeft gedurende het afgelopen jaar gewerkt aan haar toezicht- en werkgeversrol. Om de RvC te versterken kiest zij ervoor om in de komende periode twee extra leden aan de RvC toe te voegen. Ik kan mij goed vinden in deze keuze. Ik ben positief over de genoemde ontwikkelingen. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel als laag.

Datum
19 februari 2024

Ons Kenmerk
H641291

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

De ontwikkelingen naar aanleiding van de klokkenluidersmelding in 2022 brachten op het gebied van integriteit meer openheid in de organisatie. Er kwam meer ruimte voor transparantie en aanspreekbaarheid. Daarnaast is er aandacht voor soft controls. Deze zaken bevorderen het gesprek over en de aandacht voor integriteit en gedeelde normen en waarden. Ik vertrouw erop dat Vanhier Wonen (inclusief de RvC) blijvend aandacht heeft voor integriteit en dit niet alleen binnen de organisatie, maar ook naar stakeholders toe uitdraagt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Vanhier Wonen stelde in 2023 een goed onderbouwde gedegen portefeuillestrategie vast waarin de lokale opgave is uitgewerkt. Vervolgens bracht u door een watervalprincipe duidelijke prioritering aan. Dit leidt ertoe dat Vanhier Wonen zich primair gaat richten op verduurzaming van het bestaande bezit en nieuwbouw in de gemeente Voerendaal. Vanhier Wonen heeft rekening gehouden met de financiële middelen en de nodige menskracht in de organisatie. Vanhier Wonen heeft aandacht voor de stuurbaarheid van de activiteiten en stelt voorwaardelijk dat de organisatie de komende twee jaar ook daadwerkelijk verder wordt doorontwikkeld tot een lokaal gerichte, zelfstandige en op kennis en capaciteit nauw samenwerkende woningcorporatie. Vanhier Wonen zoekt hiervoor de samenwerking op met verschillende corporaties uit de regio.

Vanhier Wonen is zich ervan bewust dat het maatschappelijk presteren van corporaties in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas ligt. 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. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Sturing en beheersing - Governance signalen

In de nieuwste meerjarenbegroting valt het niveau van de beheerkosten van de daeb-tak mij op. De beheerkosten van de daeb-tak liggen in de periode vanaf 2025 structureel zeer ruim boven de norm. De geprognosticeerde "bedrijfslasten overig" zijn fors toegenomen. Dit lijkt een van de oorzaken.

De meerjarenbegroting vermeldt dat u vanwege een inhaalslag de komende jaren hogere ICT-kosten verwacht en dat de formatie wat ruim is vanwege de geformuleerde ambitie van Vanhier Wonen.

Daarnaast geeft Vanhier Wonen in de toekomstverkenning aan dat zij de komende jaren wil inzetten op nauwe samenwerking met collega corporaties. Dit verkleint de kwetsbaarheid van Vanhier Wonen, maar tegelijk zou ik ook enige efficiency-effecten verwachten. Dit laatste is niet direct zichtbaar.

Ik vraag uw aandacht voor het niveau van de beheerkosten, rekening houdend met de sobere en doelmatige inzet van de beschikbare middelen. Hierbij is mogelijk ook de juiste toerekening aan bijvoorbeeld geactiveerde productie een aandachtspunt. De Aw zal de ontwikkeling monitoren. Vooralsnog beoordeel ik het risico met betrekking tot de beheerlasten op midden.

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
19 februari 2024

Ons Kenmerk
H641291

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
19 februari 2024

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
H641291

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 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Portefeuillestrategie
- Diverse voortgangsrapportages PvA
- Zelfevaluatieverslag RvC Vanhier Wonen 2023
- Overige documenten (door u verstrekt)