



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1864
Stichting Wonen Vierlingsbeek
t.a.v. het bestuur
Spoorstraat 27
5821 BB Vierlingsbeek

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 3 april 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

3 april 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. Ook spraken wij op 26 februari 2024 met u en ██████████.

Ons Kenmerk

H704309

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het onderzoek signaleer ik wel een midden risico op het onderdeel "Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur". Dit heeft vooral te maken met mogelijke continuïteit risico's als gevolg van het aanstaande vertrek van u als bestuurder en tegelijk de vervanging van drie van uw vier leden van de RvC in 2024 en 2025. Ik maak daarom de volgende toezichtafpraak met u.

Toezichtafpraak

██████████ informeert de Aw over de werving- en selectieprocedure voor de nieuwe bestuurder. Dit betreft het proces voor wat betreft de werving van een (eventuele) interim bestuurder, het formuleren van het gewenste functieprofiel en de vorderingen ten aanzien van de definitieve invulling van de vacature. Mocht u in de tussentijd nog andere opties zien om de vacature voor uw bestuurder in te vullen dan word ik hier graag over geïnformeerd.

Voorgaande beoordelingen

Vorig jaar (2023) was uw corporatie "gedeprioriteerd" en heeft geen onderzoek plaatsgevonden. Wel voerden wij een relatiegesprek waar onderstaande zaken ter sprake kwamen. Ook in het toezichtgesprek van 26 februari 2024 bespraken wij deze punten met u.

In de toezichtbrief 2022 waren de volgende (toezicht) afspraken met u vastgelegd:

1. Wonen Vierlingsbeek informeert de Aw zodra permanente invulling voor de financiële functie is gevonden.
-> Op 29 september 2022 ontvingen wij bericht van u dat de functie per 1 oktober 2022 is ingevuld. Wij spraken in het kader van ons relatiegesprek op 26 april 2023 eveneens met uw nieuwe ██████████.
2. U informeert de Aw over de uitkomsten van het door uw RvC gevraagde onderzoek naar de cyberrisico's
-> Op 5 december 2022 ontvingen wij bericht met daarin de speerpunten van het I&A beleidsplan. Daarin waren eveneens maatregelen omtrent cyber risico's opgenomen.

Op 26 februari 2024 informeerde u ons tevens dat het beleidsplan I&A is afgerond en besproken met uw RvC. Uw [REDACTED] is "eigenaar" van deze notitie en bewaakt de voortgang.

3. U informeert de Aw voor 31 december 2022 over de wijze waarop u inhoud heeft gegeven aan het advies van de accountant betreffende de scenarioanalyse in begrotingen en de risicoanalyse in begrotingen en tussentijdse informatievoorziening.

-> Op 5 december 2022 ontvingen wij bericht met het concept jaarplan, de meerjarenbegroting 2023 en begeleidende tekst. Voor verdere toelichting op dit toezichtonderwerp zie de alinea Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement verderop in deze brief.

Ik concludeer dat alle (toezicht)afspraken voldoende zijn nagekomen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Wegens aanvaarding van de functie van bestuurder elders stopt u per 1 juni 2024 als bestuurder bij Wonen Vierlingsbeek. Dit is een jaar voordat uw eerste termijn als bestuurder erop zit. Zowel u als [REDACTED] zijn van mening dat u flink wat heeft bereikt in de afgelopen drie jaar. De blik van Wonen Vierlingsbeek is weer naar buiten gericht, Wonen Vierlingsbeek wordt betrokken in regionaal overleg, er wordt weer gebouwd, er liggen afspraken over grondprijzen en intern zijn zaken beter op orde. Ik onderschrijf deze constatering en wens u veel succes in het vervolg van uw carrière.

[REDACTED] heeft aangegeven een interim oplossing voor de functie van bestuurder te zoeken. Dit geeft de RvC [REDACTED] en de organisatie de tijd het juiste profiel op te stellen voor de uiteindelijke bestuurder. Gezien het feit dat u al na drie jaar vertrekt, er nog geen duidelijkheid is over uw opvolging, een belangrijk deel van uw RvC in 2024 en 2025 vernieuwt en daardoor veel kennis uit de organisatie vertrekt zie ik een midden risico voor het toezichtveld Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur.

Ik word graag door [REDACTED] geïnformeerd over de werving- en selectieprocedure van de nieuwe bestuurder. Dit ziet op het proces voor wat betreft de werving van een (eventuele) interim bestuurder, formuleren van het gewenste functieprofiel en de vorderingen voor wat betreft de definitieve invulling van de vacature. Mocht u in de tussentijd nog andere – dan de hiervoor genoemde – opties zien om de vacature voor uw bestuurder in te vullen, dan word ik hier ook graag over geïnformeerd.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Op basis van het ondernemingsplan, de regionale woondeal en de prestatieafspraken met de gemeente is een jaarplan 2024 gemaakt dat financieel vertaald is in de meerjarenbegroting. U geeft aan dat u daarin in de eerste drie jaren alle harde projecten heeft opgenomen en daarna normatief 10 nieuwbouw woningen per jaar heeft ingerekend.

Aan de voorkant heeft u de plannen afgestemd met dorpsraden, gemeente en andere stakeholders, waardoor ook de verwachte realisatie ervan voldoende robuust is.

Het verdient aanbeveling de afspraken zoals neergelegd in de prestatieafspraken herkenbaar in uw eigen jaarplan en meerjarenbegroting terug te laten komen. De prestatieafspraken met uw gemeente zijn smart en concreet opgesteld. Dit geeft u de mogelijkheid deze tot uiting te laten komen in uw tertiaal rapportages en jaarverslag, zodat op die manier ook inzicht in de realisatie van de afspraken kan worden verkregen. Bovendien is hierdoor monitoring voor zowel Wonen Vierlingsbeek als stakeholders beter mogelijk.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

In de toezichtbrief 2022 was een risicoscore midden opgenomen voor het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement. Dit had vooral te maken met onvoldoende aandacht voor risicomanagement in de

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 april 2024

Ons Kenmerk
H704309

meerjarenprognose, managementrapportages en dergelijke.
U heeft ons in december 2022 geïnformeerd op welke wijze u risicomanagement in (concept) jaarplan en meerjarenprognose een plaats heeft gegeven. Daarnaast heeft u – samen met uw RvC – een workshop risicomanagement gevolgd. In de nieuwste meerjarenbegroting is naast een risicoparagraaf eveneens aandacht besteed aan diverse scenario's en een gevoeligheidsanalyse. Hierdoor geeft u onder andere de mate van stuurbaarheid weer op de korte termijn. Ik verlaag daarom het risico van midden naar laag voor dit toezichtonderwerp.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Sturing en beheersing - Governance signalen

Uit uw opgave dPi2023 blijkt dat de begrote gemiddelde beheerkosten per woning bij Vierlingsbeek aanzienlijk hoger liggen dan het gemiddelde van de sector. Tijdens het gesprek geeft u aan te hebben geconstateerd dat de gerealiseerde beheerlasten over het verslagjaar 2022 ook hoger lagen dan het sector gemiddelde.

Datum
3 april 2024

Ons Kenmerk
H704309

U verklaart dit onder andere uit het feit dat u externen heeft moeten inhuren vanwege een langdurig ziek medewerker alsmede ten behoeve van de uitvoering van uw vastgoed activiteiten. U geeft aan dat dit op een kleine organisatie als Wonen Vierlingsbeek relatief meer (financiële) impact heeft. Desalniettemin vraag ik uw aandacht voor de beheerlasten van uw organisatie, met name op de langere termijn.

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 2024

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
3 april 2024

Ons Kenmerk
H704309

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 vervolgafspraken, 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
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Meest recente prestatieafspraken
- Toezichtgesprek 26 februari 2024