



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0045  
Stichting Domesta  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 1120,  
7801 BC EMMEN

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**



Datum 23 augustus 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Ons kenmerk  
H507397**

Geacht bestuur,

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).

**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.

**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.

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.

### **Basisonderzoek 2021**

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2020 en accountantsverslag 2020
- Uitkomst visitatie 2015-2018, rapport van 6 juni 2019
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- L0045 Inspectierapport bij Governance-inspectie van 30 juni 2021

### **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 alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

### **Uitwerking op onderdeel governance**

Op 30 juni 2021 voerde de Aw een governance-inspectie uit bij Domesta in Emmen.

De Aw trof in de stukken en gesprekken een organisatie aan van betrokken en bevlogen medewerkers, begaan met de maatschappelijke taak en de huurders van Domesta. Dat blijkt ook uit de prestaties zoals onderzocht in de laatste visitatie. Er is voor de Aw dan ook geen aanleiding om hier bij de beoordeling van de governance van het bestuur en beleid, de wijze waarop Domesta met het volkshuisvestelijk belang omgaat ter discussie te stellen. De organisatie gaat in dit verband de komende tijd een zoektocht aan over normen van Aw/WSW en de omvang van de eigen veiligheidsafslag daarbij en wat Domesta dan vervolgens nog meer kan doen. Een optie voor Domesta is het overnemen van investeringsverplichtingen van andere corporaties mits deze passen binnen de eigen doelstellingen van Domesta. Dit soort discussies beschouwt de Aw als een positieve ontwikkeling, passend binnen wat de wetgever van corporaties vraagt.

De cultuur binnen Domesta heeft naar de indruk van de Aw de volle aandacht van het bestuur en de raad. De fase van koudwatervrees binnen de organisatie voor risicomangement is inmiddels voorbij, het risicomangement is inmiddels geland binnen de organisatie en men onderkent de meerwaarde ervan. Wel zijn er vanuit de bestuursstijl uit het verleden in de organisatie nog rudimenten zichtbaar van een reactieve cultuur, op andere vlakken een directieve cultuur en op elementen een delegerende cultuur. Maar ook hierin zijn vanuit het cultuurtraject binnen Domesta langzaam maar zeker positieve stappen gezet. Ook de tegenkracht vanuit de organisatie kan zich volgens betrokkenen nog verder ontwikkelen. Ruimte voor verbetering binnen de organisatie is ook mogelijk waar het de doorontwikkeling van de informatietechnologie binnen Domesta betreft. Uit de gesprekken bleek dat zowel bestuur als raad goed oog hebben voor deze aandachtspunten.

Domesta kent een deskundige en betrokken raad van commissarissen. De toezicht-rol, de klankbordfunctie en de werkgeversrol van de raad worden in de waarneming van de Aw goed opgepakt. Een mogelijke valkuil ontstaan vanuit het



**Datum**  
23 augustus 2021

**Ons kenmerk**  
H507397

verleden, is de door bestuur nagestreefde optimale transparantie en daarmee samenhangende verleiding om teveel te rapporteren aan de raad en voor de raad vervolgens om op haar beurt teveel 'en detail' toezicht te houden. Wellicht is daarin nog wat te winnen ("In der Beschränkung zeigt sich erst der Meister"). Hoewel het voor betrokkenen nu niet tot echte problemen heeft geleid en per saldo de balans tussen bestuur en toezicht in de ogen van de Aw ook positief en zuiver lijkt, vraagt de huidige werkwijze om voortdurende rolvastheid en discipline als aandachtspunt voor zowel bestuur als raad.

Uit de stukken en gesprekken blijkt dat zowel het bestuur als de raad zich ook actief betrokken tonen op het gebied van integriteit. Er wordt daarbij ook vanuit een functionele kant naar integriteit gekeken. Onder meer door een actieve benadering van integriteitsvraagstukken (in een integriteitsspel met dilemma's) binnen de organisatie, is er inmiddels een cultuur ontstaan van melden en open zijn over deze vraagstukken.

#### *Eindoordeel governance-inspectie*

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde concludeert de Aw naar aanleiding van deze governance-inspectie dat Domesta niet alleen aan de opzet van de criteria voor goed governance voldoet, maar dat ook de werking van de governance bij Domesta als positief beoordeeld wordt. Deze governance-inspectie geeft geen aanleiding tot interventies of het maken van toezichtafspraken. Wel zijn er in deze governance-inspectie een beperkt aantal aandachtspunten gedeeld die naar het oordeel van de Aw de governance van Domesta verder kunnen versterken.

#### **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,

COORDINEREND EN SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

