



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1426
Woningcorporatie Domijn
t.a.v. het bestuur
Postbus 1345,
7500 BH ENSCHEDE

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon



Datum 16 maart 2022
Betreft Toezichtbrief 2021

Ons kenmerk
H539389

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



Datum
16 maart 2022

Ons kenmerk
H539389

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 2021
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2020 (jan 2021) en accountantsverslag 2020 (april 2021)
- Uitkomst visitatie, rapport van 05-06-2018, en reactie bestuur daarop
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande beoordelingen Aw

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.

Ik heb naar aanleiding van het basisonderzoek op 22 februari 2022 een gesprek met [REDACTED] eveneens aanwezig geweest. In dit gesprek zijn de volgende twee onderwerpen aan de orde geweest.

- Voorspelbaarheid en stabiliteit van data
- Proces aanvraag vergunning voor het aan gaan van een verbinding

Voorspelbaarheid en stabiliteit van data.

In de toezichtsbrief van 2020 d.d. 26 aug 2021 is een risico vastgesteld met betrekking tot het onderdeel; *Voorspelbaarheid en stabiliteit data*. Een corporatie wordt geacht in staat te zijn haar (financiële) toekomst goed in te schatten, waarbij de gerealiseerde resultaten en financiële positie in lijn zijn met de eerder geprognosticeerde financiële positie en resultaten.

Ook bij deze beoordeling is er een overschrijding van de in het eerder genoemde gezamenlijke beoordelingskader vastgestelde signaleringsnorm voor operationele kasstromen gesignaleerd. Ik heb desgevraagd voor deze overschrijdingen plausibele verklaringen van u ontvangen. Ik merk op dat ondanks een aanzienlijke mismatch van realisatie en begroting Domijn dit onderdeel van informatieverstrekking adequaat en deskundig heeft vormgegeven. Aanpassingen in de bedrijfsvoering en primaire processen worden op basis van de gesignaleerde afwijkingen opgepakt en doorgevoerd indien daartoe aanleiding is. Ik verzoek u dit te blijven doen en daarbij te streven naar een nog betere feitelijke voorspelbaarheid.

Proces aanvraag vergunning voor het aan gaan van een verbinding

Op 4 november heeft Domijn een aanvraag ingediend voor het aangaan van een verbinding met Change= Transfer BV. Doel van deze verbinding was het verkrijgen van rechten op vermindering van de verhuurdersheffing en vervolgens deze vermindering voor de sociale volkshuisvesting in te zetten. De aanvraag is afgewezen omdat de werkzaamheden niet passen binnen het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in art 45 van de Woningwet. Wij hebben het



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
16 maart 2022

Ons kenmerk
H539389

proces van aanvraag en afwijzing op basis van art 45 van de Woningwet besproken en over en weer aandachts- en verbeterpunten uitgewisseld met als doel een volgend proces van vergunningsaanvraag beter vorm te geven.

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,

