



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0331  
Woonstichting Vryleve  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 1  
6916 ZG Tolkamer

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

Datum 18 augustus 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,


**Datum**  
18 augustus 2022

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**  
H610143

### 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. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot het opleggen van een interventie of het maken van toezichtafspraken.

Op 9 augustus 2022 hebben  een digitaal gesprek met u gevoerd. Naar aanleiding van de beoordeling 2022 en dit gesprek vraag ik – ondanks de lage risico-inschatting - uw aandacht voor de punten in deze toezichtsbrieven.

### Financiële continuïteit en bedrijfsmodel

Ik stel vast Vryleve voldoet aan de financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Dit geldt zowel voor de kengetallen uit de verantwoording 2021 en de meerjarenbegroting 2022 en verder.

Vryleve heeft een forse duurzaamheidsopgave. Om te voldoen aan de doelstelling Co2 neutraal in 2050 heeft Vryleve haar pakket duurzaamheidsmaatregelen bepaald en in de meerjarenbegroting ingerekend. Uit uw analyse blijkt dat u ook op de lange termijn aan de financiële ratio's blijft voldoen. Naast een goede inschatting van risico's en realisatie is het van belang dat u zorgvuldig en weloverwogen keuzes blijft maken.

### Esco

Voor de realisatie van de verduurzaming onderzoekt u de mogelijkheden om gebruik te maken van een Energy service company (Esco). Naar uw mening kan deze constructie fiscaal voordeel opleveren ten opzichte van deze investeringen zelf te doen. In mijn beoordeling 2019 gaf ik u mee om dit voorstel in brede zin te onderzoeken op onder meer kosten, baten en risico's. Uit het recente gesprek dat ik met u voerde heb ik begrepen dat deze Esco voor het verduurzamen nog in een onderzoeksfase zit. Zodra er meer informatie bekend is wil ik hierover graag proactief geïnformeerd worden.

Voor het plaatsen van zonnepanelen maakt u ook gebruik van Esco's. We hebben begrepen dat u een overeenkomst voor de plaatsing van zonnepanelen op grondgebonden woningen heeft ontbonden. De daarmee samenhangende

afkoopvergoeding heeft u betaald aan de leverancier. Geld is en blijft een schaars goed. In het kader van een efficiënte inzet van middelen en het mogelijk voorkomen van weglek van vermogen verzoek ik u om deze casus te evalueren en maatregelen te treffen om een (soortgelijke) situatie te voorkomen.

#### *Voortgang van de projecten*

In het gesprek is de voortgang van verschillende (aankomende) projecten besproken. Daarbij valt op dat u, ondanks eerdere vertragingen, optimistisch bent over de realisatie van de projecten in 2023. Ik vraag me af of u niet te positief bent over deze stevige opgave voor uw organisatie. Dit baseer ik op het feit dat er in 2022 verschillende medewerkers zijn doorgegroeid en nieuw personeel is aangetrokken. U heeft aangegeven dat ook in het aankomend jaar de nodige wisselingen zullen plaatsvinden zoals de functie van de controller/coördinator financiën alsook uw eigen positie. Ik kan me voorstellen dat door alle wijzigingen het enige tijd duurt voordat er weer sprake is van een goed op elkaar ingespeelde organisatie. Dit kan leiden tot vertragingen in het proces. Daarnaast kunnen huurders en andere stakeholders teleurgesteld raken als plannings niet tijdig worden gerealiseerd. Om verrassingen te voorkomen vraag ik u om na te gaan of de huidige planning realistisch is en indien nodig maatregelen te treffen.

#### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Vryleve beschikt over een compacte organisatie passend bij het aantal verhuureenheden. Zoals bij iedere compacte organisatie ligt het risico van continuïteit in de uitvoering, bij eventuele uitval en/of uitdiensttreding van medewerkers, op de loer. Om dit risico te beheersen heeft u maatregelen getroffen zoals een strategisch personeelsbeleid en het aanstellen van een plaatsvervanger voor coördinatoren en de bestuurder. Ten aanzien van uw vertrek heeft u het afgelopen jaar meerdere malen gesproken met de RvC. Voor het opstellen van het profiel van de bestuurder en het werven heeft de RvC een opdracht aan een externe partij verstrekt. Op basis van het gesprek hebben wij een positief beeld gekregen over de getroffen maatregelen die de continue werking van de uitvoering borgen en de voorbereidende stappen voor de werving van de nieuwe directeur bestuurder.

#### *PE punten in het jaarverslag*

In het jaarverslag 2021 zijn uw permanente educatie punten niet weergegeven. Hierdoor bestond het risico dat u niet voldaan heeft aan bepaling 3.11 in de governancecode voor woningcorporaties 2020. Uit uw reactie blijkt dat het per abuis niet is vermeld in het jaarverslag. U hebt een overzicht van de gerealiseerde punten met mij gedeeld. Hiermee is dit punt opgelost.

#### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement**

Ik constateer een bestendige lijn ten aanzien van het beheersen van risico's. De belangrijkste risico's zijn gedefinieerd en verwerkt in de meerjarenbegroting en de risicoparagraaf van de jaarrekening. Daarnaast rapporteert u over de voortgang van de belangrijkste risico's in uw interne rapportages. Tijdens het gesprek begreep ik van u dat het versneld aflossen van schulden, gezien alle externe ontwikkelingen, een bespreekpunt kan worden voor de komende begroting in verband met een efficiënte en volkshuisvestelijke inzet van middelen. Ik wacht de uitkomsten van uw beoordeling af en neem dit mee in mijn beoordeling volgend jaar.

Vryleve is al enige jaren in een juridische procedure verwickeld over de swap overeenkomst die in het verleden is aangegaan. De breakclausule uit de swap overeenkomst is ontbonden en daarmee is het risico om in 2023 de negatieve marktwaarde van de swap te betalen beheerst. Desondanks is het geschil nog niet afgerond. Voor de afhandeling van het geschil heeft u een bedrag gereserveerd. Dit bedrag kan niet besteed worden aan de volkshuisvesting. In het kader van verantwoorde uitgaven verzoek ik u om nut en noodzaak van een dergelijke handeling blijvend te beoordelen.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
18 augustus 2022

**Ons Kenmerk**  
H610143

**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,

[Redacted signature]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
18 augustus 2022

**Ons Kenmerk**  
H610143

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

### 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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

**Datum**  
18 augustus 2022

**Ons Kenmerk**  
H610143

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 vervolgfafspraken, 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 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan