



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1093
Stichting Vidomes
t.a.v. het bestuur
Postbus 390
2600 AJ Delft

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

Datum 9 november 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon
[REDACTED]
[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum
9 november 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
H613386

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 toezichtafspraken met u maak.

Uw governance is goed op orde, zowel qua opzet als werking. Daarnaast heeft u veel aandacht voor en inzicht in het proces rondom de prestatieafspraken met gemeenten. U bent op zoek naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie en heeft daar verschillende initiatieven voor opgezet. Op het gebied van informatiebeveiliging zet u momenteel stappen teneinde de risico's op dit onderwerp beter te beheersen.

In de volgende alinea's vindt u, mede naar aanleiding van het gesprek wat ik samen met mijn collega [REDACTED] met u en [REDACTED] op 28 september jongstleden had, een aantal waarnemingen die mij in positieve zin zijn opgevallen en een aandachtspunt betreffende het samenwerkingsverband Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In mei 2022 heeft de visitatiecommissie haar rapportage opgeleverd. Over het algemeen is men zeer positief over het maatschappelijk presteren van Vidomes. In ons gesprek van 28 september gaf u wel aan dat u zich niet herkent in de kritiek die de visitatiecommissie heeft op het monitoren van de prestatieafspraken met gemeenten; met betrekking tot data processing en monitoring is juist in alle gemeenten een verbeterslag gemaakt. Op basis van onder andere een zogenoemde stoplichten rapportage wordt ieder bestuurlijk overleg met de gemeenten deze monitor behandeld.

Verder geeft u aan dat u in de toekomst meer wil gaan inzetten op versimpeling van prestatieafspraken. Dit betekent dat u geen prestatieafspraken meer wil maken over dingen die u altijd al doet, maar juist wil focussen op afspraken over een gezamenlijk doel en strategie. Dit resulteert volgens u dan in een compacte set afspraken die gaat over wat anders moet en nieuw is, waarbij valt te denken aan het aantal te renoveren woningen, aantallen nieuwbouw en dergelijke. Bijkomend voordeel is dat dit dan ook meer aandacht en focus genereert vanuit de betreffende wethouders.

Volgens u is binnen het regionaal woningmarktakkoord 2021 voor de komende tien jaar ingezet op de bouw van ruim 17.000 sociale huurwoningen in de regio Haaglanden. De nationale prestatieafspraken gaan in de regio Haaglanden naar rato uit van toevoeging van 27.000 sociale huurwoningen. U geeft aan dat beide aantallen nu nog niet haalbaar zijn omdat locaties nog onvoldoende in beeld zijn en betreffende gemeenten momenteel onvoldoende capaciteit hebben om gronduitgifte en projecten uit te voeren. Er zal in de regio hard gewerkt moeten worden om de benodigde randvoorwaarden in te vullen om deze aantallen te realiseren. Qua samenwerking heeft u het afgelopen jaar goede ervaringen met de gemeenten Delft en Leidschendam-Voorburg. In de gemeenten Rijswijk en Zoetermeer was het lastiger om lokale prestatieafspraken te sluiten en in het bijzonder lastig om afspraken te maken over het toevoegen van sociale nieuwbouw. Met de komst van de nieuwe colleges in beide gemeenten loopt de samenwerking beter. Het huisvesten van bijzondere aandachtsgroepen, senioren en statushouders is daar mogelijk de aanzet om tot betere nieuwbouw afspraken te kunnen komen waarbij de corporatie dan wél in beeld is.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 november 2022

Ons Kenmerk
H613386

De opmerking van de visitatiecommissie met betrekking tot het zoeken naar andere vormen van huurders participatie heeft u met beide handen aangegrepen. U heeft een participatievisie opgesteld waarin u de matige afspiegeling van de huurderspopulatie ten opzichte van de leden die zitting hebben in de bewonerscommissies benoemt en aangeeft op welke wijze u voor een meer representatieve vertegenwoordiging wil gaan zorgen. In dit verband noemt u als voorbeelden om dichterbij uw huurders te komen, het opzetten van een 'kinderraad', specifieke huurders in klankborden (klantreizen) bevragen, klantcontacten via buurthuizen en bij onderhoud en verduurzamingsprojecten en dergelijke. Verder heeft u de huurdersraad uitgenodigd om ook zelf een participatievisie op te stellen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Tijdens ons gesprek op 28 september spraken wij ook over de Cyber observaties die in het accountantsverslag 2021 zijn opgenomen. U geeft aan dat Vidomes op het gebied van cyber security en informatiebeveiliging nog een aantal stappen moet en zal zetten. U bent daar nu volop mee bezig. Uw [REDACTED] heeft meer uren gekregen, waardoor onder andere monitoring en bewustwording van medewerkers nog meer aandacht krijgen. U heeft een crisisplan klaar liggen voor het geval u (toch) geraakt mocht worden door een cyberaanval. Daarnaast is deze materie periodiek onderwerp van gesprek in het samenwerkingsverband van Delftse corporaties.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

Samen met de gemeente en een tweetal corporaties participeert u in het samenwerkingsverband Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer. Bij brief van 6 januari 2020 heeft u van de Aw opnieuw ontheffing gekregen om bij te dragen in het jaarlijks exploitatietekort van dit samenwerkingsverband. U heeft ons laten weten dat de gemeente niet voornemens is deze exploitatie over te nemen, waardoor te verwachten is dat het jaarlijks exploitatietekort zal blijven voortduren.

Ik wijs u erop dat u tijdig in overleg dient te treden met onze afdeling Vergunningen om na te gaan of ontheffing tot het verstrekken van vermogen ook na 2023 nog mogelijk is.

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
9 november 2022

Ons Kenmerk
H613386

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
9 november 2022

Ons Kenmerk
H613386

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
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek (Aw) [REDACTED] met (RvB Vidomes) [REDACTED]
[REDACTED] op 28 september 2022