



> 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

Datum 29 maart 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
29 maart 2023

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
H620521

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.

Financiële continuïteit

Domesta blijft op basis van de Aw/WSW normen een financieel gezonde corporatie, die ook bereid is bij een collega-corporatie investeringsruimte in te zetten. De ICR ontwikkeling in de niet daeb-tak voldoet weliswaar niet aan de norm, maar deze niet daeb-tak is op zich qua omvang bescheiden. Incidentele investeringen of onderhoud leiden dan al snel tot overschrijding van de norm. Domesta heeft dit goed in beeld en beoordeelt eventuele investeringen in deze tak extra kritisch. Daarnaast oriënteert Domesta zich ook op verkoop van eenheden in deze tak (sterfhuisconstructie). Door ontwikkelingen in de omgeving (o.a. de behoefte aan middenhuur) gaat Domesta dit beleid echter mogelijk herzien bij het opstellen van een nieuw ondernemingsplan.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Na het vertrek van een van de bestuurders in 2022 gaat Domesta verder met een eenhoofdig bestuur. Dat vergt met name in het kader van de governance ook gezonde tegenspraak van [Redacted]. De Aw heeft [Redacted] in november 2022 gesproken en zij geven de indruk dat zij goed in staat zijn waar nodig die tegenkracht te bieden. Dat sluit ook aan op het beeld van de raad dat de Aw eerdere oppikte in de governance-inspectie uit 2021 dat de tegenkracht vanuit de organisatie groeiende was, waar deze lang ontbroken heeft. Ook door het werk van [Redacted] ervaart het bestuur tegenkracht.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Domesta heeft de afgelopen jaren veel gepresteerd op gebied van duurzaamheid. Het bezit staat er wat dat betreft goed bij. Het al beperkte aandeel EFG-labels wordt versneld weggewerkt. Vanaf 2026 heeft Domesta geen slechte energielabels meer. Ook is de corporatie erg actief op het gebied van beheersing van de energiekosten van huishoudens door de inzet van energiecoaches. Omdat de gemeenten in 2022 nog volop bezig waren met een nieuwe woonvisie

en daarom de nieuwe meerjarige prestatieafspraken in december 2022 nog niet afgerond waren, zijn deze nog niet verwerkt in de meerjarenbegroting 2023 e.v. In de afgelopen jaren leek de inspanning van Domesta wat betreft nieuwbouw relatief beperkt, maar in de prognoses voor de komende vijf jaren wordt vooruitlopend op de meerjarige prestatieafspraken, wel een relatief grotere inspanning op dit gebied voorzien. Tegelijk laten onderzoeken nog steeds zien dat er op lange termijn niet heel veel extra sociale huurhuizen nodig zijn. Verder blijft Domesta ook actief als het gaat om de vraag hoe zij haar middelen in het belang van de volkshuisvesting het beste in kan zetten en kijkt daarbij verder dan de eigen corporatie en het werkgebied. Domesta wil een volkshuisvestelijk opgave oppakken die andere corporaties vanwege een mindere financiële draagkracht moeten laten liggen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 maart 2023

Ons Kenmerk
H620521

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Met het vertrek van een van de bestuurders die veel financiële kennis inbracht en het vertrek van [REDACTED] in 2021 was er ook een risico dat er gaten in de kennis vielen. Ook de accountant constateert dat de financiële functie in de basis kwetsbaar was. Teneinde de ontstane leemte op te vangen is de controlfunctie inmiddels versterkt. Er is een controlteam ingericht, bestaande uit [REDACTED].

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang door de Aw

De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht meer focus leggen op transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Daarom wil de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terugzien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Wat is de voorgenomen bijdrage van de corporatie aan de prestatieafspraken met uw gemeente(n) in uw begroting? Welke afspraken heeft uw corporatie blijkens het jaarverslag kunnen realiseren en welke niet? Indien u in de realisatie beperkingen heeft ervaren vergt dat transparante toelichting in het jaarverslag. U mag verwachten dat de focus in de komende beoordelingen van corporaties hierop gericht zal zijn.

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 SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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
29 maart 2023

Ons Kenmerk
H620521

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.

Gebruikte informatie

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

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Gesprek met bestuurder █████ op 14 november 2022
- Mail van Domesta aan Aw van 7 maart 2023