



> 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 28 juni 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[REDACTED]  
[REDACTED]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
28 juni 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**  
H644302

### Conclusie

Op 30 mei 2023 spraken wij met u en [REDACTED] van de Raad van Commissarissen (RvC). De geconstateerde bevindingen uit zowel dit gesprek als ons bureau onderzoek geven 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 of nadere toezichtafspraken met u maak. Wel vraag ik uw aandacht voor een aantal zaken die in deze brief zijn opgenomen.

### Financiële continuïteit

De financiële positie van Vidomes is goed te noemen. Alle relevante kengetallen voldoen gedurende de gehele begrotingsperiode (2023-2027) zowel voor de daeb tak als de niet-daeb tak ruim aan de geldende normen. Wel blijkt uit een scenarioanalyse, welke u in uw meerjarenbegroting heeft opgenomen, dat de kengetallen in een aantal omstandigheden vanaf 2028 niet meer voldoen aan deze normen. Tijdens ons gesprek gaf u aan over voldoende mogelijkheden te beschikken om bij te sturen indien een van de scenario's zich voordoet. Hierbij valt aan de uitgavenkant onder andere te denken aan temporisering van nieuwbouw, onderhoud en verbetermaatregelen. En voor wat betreft de inkomstenkant onder andere aan het (meer) toepassen van inkomens afhankelijke huurverhoging, door huurverhogingen bij mutatie en door de jaarlijkse huurverhoging dichter bij de maximaal redelijke huurprijzen te brengen. Vooral nog is er echter geen sprake van deze situatie.

Op basis van managementrapportages monitort u de economische ontwikkelingen in relatie tot uw financiële positie zodat tijdig duidelijk wordt op welk onderdeel bijsturing noodzakelijk is.

U spreekt binnen de organisatie en met uw RvC regelmatig over het duurzaam bedrijfsmodel. In de 'Strategische Visie 2023' bespreekt u dit bij het thema 'Goed Georganiseerd'. U kijkt daarin vijftig jaar vooruit en om te voorkomen dat u het gehele investeringsvermogen verbruikt hanteert u eigen en voor een deel strengere normen dan die welke Aw en WSW hanteren.

## **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

In de 'Doelenkaart 2023 - 2026' behandelt u bij het thema 'duurzaam in balans' zaken als klimaatneutraal, circulariteit en een groene leefomgeving.

Ik zie in deze doelenkaart een uitstekend middel voor uw communicatie - zowel intern als extern - over dit onderwerp. Tevens is het een goede kapstok om de behaalde prestaties op het gebied van duurzaamheid te monitoren en te meten. U pakt energiearmoede aan door het aantal woningen met een EFG label versneld te verbeteren. Ultimo 2022 had u nog relatief veel woningen met dit label (18% t.o.v. 11% landelijk). U verwacht dat dit aandeel in 2026 zal zijn gedaald naar 7%. De dan nog resterende woningen met een EFG label zijn lastiger aan te pakken omdat dit veelal woningen in een VVE complex zijn waar besluitvorming trager verloopt en financiële mogelijkheden van de eigenaren vaak beperkter zijn. Ik ben benieuwd op welke wijze u ook dit laatste deel woningen met een EFG label verder wilt terugbrengen. Een volgend gesprek kom ik daar dan ook graag op terug.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 juni 2023

**Ons Kenmerk**  
H644302

Op 30 mei spraken wij over uw volkshuisvestelijke opgave en de problemen welke u ervaart bij de uitvoering daarvan. Ook in de vorige toezichtbrief schreven wij daar al over. Problemen rondom beschikbaarheid van bouwlocaties en capaciteit bij gemeenten zijn nog steeds aanwezig. Daarnaast constateert u dat een aantal gemeenten niet voornemens is (voldoende) grond voor sociale woningbouw beschikbaar te stellen of "af te dwingen" bij ontwikkelaars.

Intern bent u bezig met het verbeteren van procedures zodat u in staat bent te versnellen waar mogelijk en gewenst. Personeel wordt 'wendbaarder' en u geeft ruimte aan medewerkers om te escaleren tussen afdelingen, zodanig dat de gezamenlijke doelstellingen kunnen worden behaald en men niet vastzit in de eigen kolom.

Uit uw meerjarenprognose blijkt dat u gedurende de periode 2023-2027 van plan bent 1.329 woningen nieuw te bouwen. Circa 500 daarvan zijn hard (m.n. eigen grond). Van de overige ca 700 is voor de helft sprake van een bekende locatie en bent u in gesprek met partijen, maar is dus nog wel sprake van meer afhankelijkheid. Bij de andere helft van deze 700 is de locatie nog onzeker en dus nog geen sprake van concrete gesprekken met partijen.

Realisatie binnen de geplande termijnen zal wat u betreft mede sterk afhangen van de beschikbaarheid van projectleiders bij gemeenten en de snelheid van de betreffende omgevingsdiensten. Intern bent u er klaar voor, zo geeft u aan.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien 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.

U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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

Samen met de gemeente en een tweetal corporaties participeert u in het samenwerkingsverband Stichting Woonwagengzaken 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**  
28 juni 2023

**Ons Kenmerk**  
H644302

## 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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

**Datum**  
28 juni 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

**Ons Kenmerk**  
H644302

### 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 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop