



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0331  
Woonstichting Vryleve  
t.a.v. het bestuur  
Halve Maan 18  
6915 SW Lobith

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

Datum 21 september 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

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

**Datum**  
21 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H660354

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). 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.

### Conclusie

Ten tijde van het schrijven van deze toezichtbrief is de nieuwe directeur bestuurder van Vryleve gestart. Het toezichtgesprek op 24 augustus 2023, welke onderdeel uitmaakt van het reguliere onderzoek, is gevoerd met de voormalige directeur bestuurder en de [Redacted].

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. Wel constateer ik enkele aandachtspunten, die ik hieronder toelicht. Ik leg geen interventies op, wel maak ik de volgende afspraken met u:

- Ik plan een kennismakingsgesprek met u in het eerste kwartaal in 2024;
- Ik verzoek u om de uitkomsten van de scenarioanalyses op de financiële ratio's expliciet te verwerken in de meerjarenbegroting.

### Financiële continuïteit en bedrijfsmodel

Ik stel vast dat Vryleve voldoet aan de financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Uit de analyse van de meerjarenbegroting valt op dat uw meerjarenbegroting aan robuustheid kan winnen door expliciet de uitkomsten van verschillende scenario's op de ratio's te verwerken in uw begroting. Indachtig de recent gepubliceerde leidraad verzoek ik u deze aanbeveling mee te nemen in de komende meerjarenbegroting.

### Verduurzaming

Vryleve heeft een forse opgave bestaande uit een transitie en een verduurzaming. Ten aanzien van de verduurzaming en het voldoen aan de Co2 neutraal doelstellingen in 2050 heeft u in het verleden een pakket duurzaamheidsmaatregelen bepaald en in de meerjarenbegroting ingerekend. In tegenstelling tot de voorgaande jaren zijn de ingerekende bedragen voor de lange termijn verduurzaming in 2023 niet geactualiseerd. U voert hiervoor diverse externe argumenten aan. In het kader van sturing en beheersing vind ik het verstandig dat u met uw RvC bespreekt op welke wijze de verduurzaming naar CO2 neutraal op lange termijn wordt verwerkt in uw meerjarenperspectief. Dit punt neem ik mee in mijn volgende onderzoek.

### Verzakkingen

Een gering deel van uw bezit heeft te maken met verzakkingen. Na aanhoudende huurdersmeldingen is de technische staat van deze 11 woningen en het overige bezit extern onderzocht. Op grond van dit onderzoek en de mogelijke scenario's bleek voor de 11 woningen, die verzakt waren, sloop en nieuwbouw in combinatie met verdichting het beste scenario. Omdat er 20 woningen worden teruggebouwd voegt Vryleve per saldo netto 9 extra woningen toe aan uw bezit. Deze woningen worden naar verwachting in 2024 opgeleverd. Tegelijkertijd is er een ander complex die uw aandacht heeft. De vorige bestuurder heeft daarbij aangegeven dat de lessen die geleerd zijn uit het eerste project mee worden gewogen in de toekomstige besluitvorming.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
21 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H660354

### **Besturing en intern toezicht**

In 2023 is er veel veranderd. Uw [REDACTED] is met pensioen en deze positie is intern ingevuld. Per 1 september is uw voorganger met pensioen gegaan. Ik heb met hem eind augustus gesproken en teruggeblikt op zijn bestuurdersperiode. Hij gaf aan dat er onder zijn leiding er veel is veranderd. De financiële positie is aanzienlijk verbeterd. Tevens is de organisatie, volgens hem gegroeid naar een transparante en toegankelijke organisatie die dagelijks werkt voor de huurders. Daarbij is hij van mening dat het vertoonde voorbeeldgedrag van de hem en diverse sleutelfunctionarissen daarbij een belangrijke rol hebben gespeeld. Tenslotte is het kritisch vermogen van de medewerkers gegroeid en de dienstverlening is verbeterd. Er is een overgangsdokument opgesteld waar in de belangrijkste aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van Vryleve zijn beschreven. Ik ben benieuwd naar de eerste waarnemingen van u en plan daarom in het eerste kwartaal van 2024 een kennismakingsgesprek.

Ik heb begrepen dat de RvC voldoende afstand van de bestuurder houdt en haar rollen naar tevredenheid van de voormalig bestuurder invult. Daarbij ervaart hij dat alle RvC leden de ruimte hebben om te zeggen wat ze belangrijk vinden. Dit lees ik echter niet terug in het verslag van de RvC als onderdeel van het jaarverslag 2022. Het verslag van de RvC kan aan kwaliteit winnen door haar toegevoegde waarde meer tot uitdrukking te laten komen in het document.

### **Volkshuisvestelijk belang**

De voormalig bestuurder geeft aan dat de afspraken uit de NPA nog niet vertaald zijn naar nieuwbouw in de kernen rondom Zevenaar. Hierdoor is het voor Vryleve onduidelijk of er vanuit de gemeente behoefte is aan nieuwbouw op het Gelders eiland. Volgens de voormalig bestuurder is die behoefte er wel en kan Vryleve een bijdrage leveren aan meer beschikbaarheid op het Gelders eiland. Hiervoor is het belangrijk dat u positie verkrijgt bij de gemeente en nieuwe grondlocaties acquireert.

### Vooruitblik

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.

### **Risicomanagement en Integriteit**

Risicomanagement wordt niet als los onderwerp gezien. Risicomanagement is een standaard onderdeel in het investeringsproces. Uit de meerjarenbegroting en het

jaarverslag blijkt dat er vooral aandacht is voor financiële risico's of risico's met een financiële impact. De voormalig bestuurder geeft aan dat de RvC meer aandacht heeft voor een bredere risicoanalyse. Het risicomanagement is nog niet geformaliseerd in beleidsdocumenten. In lijn met mijn waarneming tijdens de inspectie in 2020 verwacht ik dat u het integrale risicomanagement breder beziet en formaliseert. In het kennismakingsgesprek bespreek ik uw visie met betrekking tot risicomanagement en de wijze waarop u dit verder wil brengen in de organisatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

#### Integriteit

De "Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending Woonstichting Vryleve" is eind 2018 opgesteld. Het is onduidelijk of deze versie tussentijds geactualiseerd is. Huidige ontwikkelingen in de buitenwereld kunnen aanleiding zijn om jaarlijks te toetsen of het beleid voldoende actueel is. Ik verzoek u dit intern na te gaan en dit jaarlijks te agenderen voor het bestuur en de RvC.

**Datum**  
21 september 2023

**Ons Kenmerk**  
H660354

#### **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,



## 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**  
21 september 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**  
H660354

### 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 2022
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Toezichtgesprek op 24 augustus (digitaal).