



> 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 23 april 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

23 april 2024

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

H704407

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 onderzochte onderdelen van het beoordelingskader. Dat betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen van het onderzoek.

Financiële continuïteit en duurzaam bedrijfsmodel

De financiële positie van Domesta is gezond. Alle financiële ratio's bewegen zich in de prognoseperiode tot 2028 binnen de normen. Uit de meerjarenbegroting (MJB) blijkt echter wel dat vanaf 2029 de grenzen van de financiële ratio's voor het eerst in zicht komen en dat er geen sprake meer is van een duurzaam bedrijfsmodel.

Vanaf de begroting 2025 wil Domesta weer terugkeren naar het duurzaam bedrijfsmodel. In de MJB 2024 e.v. zijn de scenario's en bijsturingsopties helder toegelicht om de financiële ratio's te verbeteren (minder nieuwbouw en hogere streefhuur). Aanvullend noemt u nog de bijsturingsopties voor onderhoud en duurzaamheid, aangezien Domesta hierin de afgelopen jaren al veel heeft geïnvesteerd.

Domesta hanteert interne financiële normen die strenger zijn dan de externe normen (remweg). De discussie wordt nu bij Domesta gevoerd of deze interne normen minder streng kunnen worden en als streefwaarden kunnen worden gehanteerd. Ik beoordeel dit als een positieve ontwikkeling. Deze discussie heeft een directe relatie met de wens van Domesta om terug te keren naar het duurzaam bedrijfsmodel vanaf 2025.

Domesta werkt aan een nieuwe koers en een herijking van de portefeuillestrategie die naar verwachting in het derde kwartaal van dit jaar gereed zullen zijn en waarin de gekozen bijsturingsopties uitgewerkt zullen zijn.

Met belangstelling zal ik de nieuwe koers, de gevolgen voor de portefeuillestrategie, het realiseren van een duurzaam bedrijfsmodel, de bijsturingsopties en de effecten hiervan op de financiële ratio's voor de lange(re) termijn volgen.

Graag ontvang ik daarom van u de nieuwe koers en de herijkte portefeuillestrategie nadat deze zijn vastgesteld.

Governance – Volkshuisvestelijk belang

In de toezichtbrief 2023 constateerde de Aw dat de nieuwe meerjarige prestatieafspraken niet waren afgerond en daarom nog niet waren verwerkt in de meerjarenbegroting 2023 e.v.

Inmiddels zijn de prestatieafspraken met concrete jaarschijfafspraken afgerond en ook verwerkt in de meerjarenbegroting 2024 e.v. Deze afspraken gaan over zowel beschikbaarheid als betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Ook in het jaarverslag 2022 is aandacht voor de realisatie van de concrete jaarschijfafspraken. De verantwoording over de realisatie van de prestatieafspraken in het jaarverslag kan nog aan inzicht winnen door ook aandacht te besteden aan de verklaringen voor eventuele afwijkingen tussen begroting en realisatie en de gevolgen hiervan voor de resterende periode van de prestatieafspraken.

Governance – Organisatie en Interne beheersing

In de toezichtbrief 2023 is de kwetsbare financiële functie als aandachtspunt genoemd. Dit werd vooral veroorzaakt door veel personele wisselingen, waarbij de controlerende taken onder druk kwamen te staan.

Om de kwetsbaarheid van de financiële functie te verlagen en de interne beheersing, inclusief vastgoedsturing, verder te versterken zijn in 2023 belangrijke veranderingen doorgevoerd. De controlfunctie is versterkt door het aanstellen van [REDACTED]

[REDACTED]. De [REDACTED] blijven nog een paar maanden aan om de [REDACTED] in te werken, om projectcontrol in te voeren en om het jaarrekeningtraject te begeleiden. De [REDACTED] nemen vervolgens de werkzaamheden van de [REDACTED] over. In de loop van het jaar wordt er nog [REDACTED] geworven. Er is daarnaast meer aandacht voor risicomanagement en er wordt ook weer gewerkt met een intern controleplan, waarmee de belangrijkste processen worden gemonitord en risico's geïdentificeerd. De financiële functie is weer op niveau en alle vacatures zijn vervuld. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel daarom vooralsnog op laag en blijf graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

Uit de recent uitgevoerde visitatie blijkt dat de meer zakelijke kant van de organisatie ook de komende tijd meer aandacht en doorontwikkeling verdient. Het gaat dan vooral om de financiële en vastgoedsturing.

U heeft aangegeven dat deze uitdagingen minder goed bij u passen. Onlangs heeft u aangekondigd per 1 juli a.s. te zullen vertrekken als directeur-bestuurder en daarmee ruimte te willen maken voor een nieuwe bestuurder die onder meer hieraan invulling kan gaan geven.

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]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 april 2024

Ons Kenmerk
H704407

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

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.

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 vervolgafspraken, 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
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Accountantsverslag 2022
- Jaarverslag 2022
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Portefeuillestrategie
- Gesprek met de directeur-bestuurder en een delegatie van de RvC
- Aanvullende schriftelijke vragen Aw d.d. 7 maart 2024 over energielabels en antwoorden Domesta d.d. 11 maart 2024.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 april 2024

Ons Kenmerk
H704407