



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0658  
Stichting Vivare  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 5265  
6802 EG Arnhem

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 21 januari 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

[Redacted]

Geacht bestuur,

**Datum**

21 januari 2025

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**

H705210

Ik sprak op 14 november 2024 met u, uw RC en [Redacted]. Hierbij was vanuit de Aw, naast ondertekende, ook [Redacted] aanwezig.

**Conclusie**

De geconstateerde bevindingen 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 en geen toezichtafspraken met u maak.

**Governance – Gedrag en cultuur**

De organisatie zit midden in een veranderingsproces, waarin veel aandacht wordt besteed aan de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers en het versterken van belangrijke vaardigheden zoals leiderschap, besluitvorming en communicatie. Uit een recent medewerkerstevredenheidsonderzoek blijkt dat medewerkers de organisatie steeds positiever ervaren. Dit is een goede stap vooruit voor de interne dynamiek en samenwerking.

Daarnaast heeft Vivare ambitieuze opgaven op het gebied van volkshuisvesting. De organisatie staat voor complexe taken zoals het bouwen van nieuwe woningen, het verduurzamen van het woningbezit (waaronder het aanpakken van EFG-labels) en onderhoudswerkzaamheden. Deze projecten vragen om een sterke uitvoeringskracht, terwijl er ook belangrijke interne veranderingen plaatsvinden. Denk hierbij aan de overgang naar een nieuw ICT-systeem (Project KING), het verbeteren van samenwerking in de keten en lopende trajecten rondom cultuurverandering en leiderschap.

Om deze uitdagingen aan te pakken, ligt de focus in de leiderschaps- en cultuurtrajecten op het vergroten van de daadkracht en het verbeteren van de samenwerking. De geplande verandering in de organisatiestructuur, die in 2025 wordt doorgevoerd, kan hierbij helpen door meer duidelijkheid te creëren in verantwoordelijkheden en een efficiëntere manier van werken te stimuleren. Het is daarbij van belang dat de verschillende transitieprogramma's goed op elkaar blijven aansluiten, zodat de organisatie zowel haar interne doelen als de volkshuisvestelijke opgaven op tijd kan realiseren.

Door tegelijkertijd te investeren in interne ontwikkeling en het versterken van de uitvoeringskracht, legt Vivare een stevige basis voor een toekomstbestendige organisatie. Op deze manier blijft zij in staat om haar maatschappelijke taak te vervullen en duurzame oplossingen te bieden voor de complexe uitdagingen in de volkshuisvesting.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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

In 2024 werd Vivare geconfronteerd met een fraude door [REDACTED]. U zocht actief contact met de Aw en heeft op een open en transparante wijze gecommuniceerd over het onderzoekstraject. De geconstateerde onregelmatigheden en integriteitschendingen waren voor u aanleiding om aangifte te doen bij de ILT/IOD. In uw afweging heeft u naast het belang van Vivare ook het maatschappelijk belang van het doen van aangifte meegenomen. Ik complimenteer u met de wijze waarop u met deze casus bent omgegaan.

**Datum**  
21 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705210

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

Onder "Governance – Gedrag en cultuur" schrijf ik al over de organisatieverandering die Vivare momenteel doormaakt. Deze verandering heeft als doel om Vivare meer ondernemend te maken en zo haar volkshuisvestelijke opgave beter te kunnen oppakken. De gemiddelde realisatiegraad van nieuwbouw door Vivare is de laatste drie jaren (29%) lager dan het sector gemiddelde. Sinds uw komst besteedt u hier aandacht aan. U geeft aan dat de (nieuwe) meerjarenbegroting de komende drie jaar alleen projecten met een zekere mate van hardheid bevat. De verwachting is dat de realisatie van Vivare komende tijd gaat stijgen. Zo experimenteert Vivare met verschillende nieuwe projecten en concepten, zoals zijwaarts optoppen, in de gemeentes in uw werkgebied.

Bij Vivare uit ondernemerschap zich ook in de bereidheid om andere corporaties in de nabijheid eventueel te helpen met hun volkshuisvestelijke opgave. De samenwerking in de regio is nog 'losser' geregeld in vergelijking met andere gebieden, maar u weet elkaar wel te vinden. U geeft aan dat voor de komende jaren de regio Arnhem-Nijmegen de opgave, zoals bepaald in de Woondeal en de Nationale Prestatieafspraken, aankan. Dat vereist wel de eerder genoemde samenwerking en onderlinge steun/solidariteit, naast de andere randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld voldoende grondposities. Echter, zoals het er nu uitziet heeft de regio onvoldoende middelen voor de opgave ná 2029. Daarom is het noodzakelijk om steun van buiten de regio te zoeken.

### **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 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.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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.

**Datum**  
21 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705210

### 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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met bestuurder, RvC en [REDACTED] op 14 november 2024