



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1775  
Stichting Vechtdal Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 132  
7730 AC OMMEN

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 22 januari 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

**Datum**  
22 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705245

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**

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader behoudens de onderdelen Governance Besturing Kwaliteit bestuur en Governance Organisatie en Interne beheersing Controlfunctie. Op het onderdeel Kwaliteit bestuur onthoud ik mij van een oordeel en op het onderdeel Interne beheersing Controlfunctie is de risico inschatting op midden gezet. Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Er is dan ook geen aanleiding tot het opleggen van een interventie. Wel heb ik in het onderzoek enkele aandachtspunten geconstateerd die ik in deze brief nader toelicht.

**Voorgaande beoordelingen**

Het onderdeel Governance Besturing Kwaliteit intern toezicht had vorig jaar een risicoscore midden. Met het aanpassen van de statuten en met het getalsmatig op sterkte brengen van de Raad van Commissarissen (RvC) is het risico voor intern toezicht inmiddels weer als laag gekwalificeerd.

Vechtdal Wonen heeft er voor gekozen om haar controlfunctie extern te beleggen. Wij hebben uw overwegingen en de mogelijke risico's die deze keuze met zich meebrengt met u besproken. Ik kom hier nader op terug in deze brief.

Het lidmaatschap en stemrecht binnen Stekademy maakt dat deze organisatie zich kwalificeert als verbinding. Ik heb u opgedragen dit als zodanig ook in uw jaarrekening te verwerken, hetgeen heeft plaatsgevonden. Begin 2025 is de samenwerking met Stekademy overigens beëindigd.

### **Financiële continuïteit en bedrijfsmodel**

Vechtdal Wonen is een financieel gezonde corporatie die maximaal kan en wil bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebied.

Alle financiële ratio's bewegen zich in de (5-jaars) prognoseperiode binnen de normen. Dit stelt Vechtdal Wonen in staat om invulling te geven aan een ambitieuze portefeuillestrategie en meerjarenprognose 2026-2032.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance – Besturing – Kwaliteit bestuur**

Mede door het aanstaande vertrek van zowel [REDACTED] als [REDACTED] verliest Vechtdal Wonen een gezichtsbepalend deel van haar MT. Omdat ik de kwaliteit van [REDACTED] nog niet kan beoordelen onthoud ik mij van een oordeel.

Graag wordt ik pro-actief op de hoogte gehouden van de voortgang van de werving en selectie voor invulling (al dan niet op interim-basis) van deze beide functies.

**Datum**  
22 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705245

### **Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

Tijdens het laatste bezoek aan Vechtdal Wonen heb ik kennis gemaakt met de voltallige Raad van Commissarissen (RvC) en de daarmee met de in 2024 nieuw aangetreden leden. Het doet mij deugd dat de RvC kwalitatief en kwantitatief weer op sterkte is gebracht.

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

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

U maakt met alle gemeenten binnen uw werkgebied prestatieafspraken. Deze afspraken zijn voldoende SMART waar mogelijk. Zowel in de MJB als in het jaarverslag is een heldere en transparante weergave en verantwoording van de belangrijkste prestatieafspraken zichtbaar.

De goede financiële positie geeft Vechtdal Wonen de ruimte om het lange termijnbeleid uit te blijven voeren. De MJB geeft ook goed inzicht in de dilemma's waarvoor Vechtdal Wonen zich geplaatst weet. De roep om meer woningbouw en de gevraagde versnelling daarin, de bij voortduring veranderende wet en regelgeving en de verduurzamingsopdracht zorgen ervoor dat het maken van keuzes niet eenvoudig is.

In de uitgewerkte scenario's blijft Vechtdal Wonen goeddeels binnen de grenswaarden van de financiële ratio's. Alleen bij de combinatiescenario's waar de wensportefeuille en/of de rentestijging (+1 %) is ingerekend zou de grenswaarde voor de ICR vanaf 2028 worden overschreden. Vechtdal Wonen onderkent de actuele risico's in relatie tot haar huidige volkshuisvestelijke ambities. Door meerdere keren per jaar de scenario's door te rekenen, anticipeert Vechtdal Wonen maximaal op de laatste ontwikkelingen, hetgeen haar wendbaar houdt.

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

Vechtdal Wonen werkt met het "Three lines model" waarbij de derde, onafhankelijke lijn extern is belegd. Dit is gebeurd op voorspraak van [REDACTED] die hiermee [REDACTED] voorkeur voor een externe invulling kenbaar maakt om de onafhankelijkheid en de continuïteit te waarborgen. De RvC ziet deze rol ook graag ondergebracht bij een extern bureau om zo minder kwetsbaar te zijn.

Ons gesprek met [REDACTED] gaf het beeld van een functionaris die ver van de organisatie af lijkt te staan en niet duidelijk heeft wie [REDACTED] opdrachtgever is (RvC of bestuurder). Gezien deze constatering beoordeel ik dit risico midden. Om het belang van de onafhankelijke derde lijn te benadrukken heeft de RvC recent het profiel van [REDACTED] aangescherpt en wordt er opnieuw voor deze functie geworven. Ik word graag proactief geïnformeerd over het verloop van de procedure.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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

Gezien het feit dat er al jaren geen activiteiten meer plaatsvinden in de 100% verbinding de Veste Participaties, geef ik u in overweging deze op te heffen.

**Datum**  
22 januari 2025

### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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.

**Ons Kenmerk**  
H705245

Met vriendelijke groet,

SENIOR 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.

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).

### 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

Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop

Ondernemingsplan

dVi gegevens 2023

Meest recente brieven WSW

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
22 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705245