



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1899
Woningstichting De Volmacht
t.a.v. het bestuur
Gasselterweg 24
9461 HB Gieten

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 7 mei 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

7 mei 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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 15 april 2024 met u en ██████████ meegenomen.

Ons Kenmerk

H705351

Conclusie

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. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Organisatie

We hebben met elkaar gesproken over de huidige organisatie van De Volmacht en de veranderingen daarin de komende jaren. De organisatie is klein (circa 12 fte) met twee afdelingen: Wonen & Financiën en Technische Zaken. Inherent aan de kleine organisatie, bent u als directeur-bestuurder nauw betrokken bij de operationele activiteiten, met name op het gebied van vastgoed-ontwikkeling. Zowel uit de laatste visitatie als een SWOT-analyse is gebleken dat er veel goed gaat bij De Volmacht maar dat er ook uitdagingen zijn. ██████████

██████████ Dat is een risico voor de continuïteit van De Volmacht. Het is daarom belangrijk om de bestuurlijke continuïteit en de kennis en vaardigheden in de organisatie te waarborgen. U bent zich hiervan bewust. Voor het beter vastleggen van beleidskeuzes is oktober vorig jaar een beleidsmedewerker gestart. U hebt adviesbureau Companen opdracht gegeven om een nieuw strategisch voorraadbeleid te formuleren. De planning is dat dit voor de zomer gereed is. Ook heeft de personele omvang van De Volmacht uw aandacht. Er zal worden gekeken of de grotere volkshuisvestelijke opgaven de komende jaren een uitbreiding van de formatie vragen, waarbij ook een extra afdelingshoofd tot de mogelijkheden behoort. Dit jaar zullen hier keuzes in worden gemaakt. Hiermee streeft u ernaar ██████████ de organisatie van De Volmacht klaar is voor de toekomst.

U bent, gezien de omvang van De Volmacht, blij met de relatief grote omvang van de RvC van vijf leden waarin veel deskundigheid aanwezig is. ██████████

██████████ De procedure voor de benoeming van een nieuwe commissaris loopt.

Volkshuisvestelijke opgave en financiële continuïteit

Het werkgebied van De Volmacht is de afgelopen jaren van een anticipeerregio gewijzigd naar een regio met lichte groei van de bevolking. Door de veranderende woningmarkt is in aanvulling op de woonvisie 2020+ in 2022 een nieuwe woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de prestatieafspraken. De groei van het aantal woningen zal voornamelijk plaatsvinden in Gieten en Rolde. In de andere dorpen zal het aantal stabiel blijven.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Hierbij is een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken van groot belang. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Ik zie een duidelijke relatie tussen de prestatieafspraken en de meerjarenbegroting. Er is sprake van een realistische meerjarenbegroting doordat tot en met 2026 alleen harde projecten zijn ingerekend. Dit zijn de projecten, waaronder sloop-nieuwbouw, op eigen locaties van De Volmacht. Vanaf 2027 bent u afhankelijk van nieuwe grondposities. Hoewel de gemeente welwillend is, is het de vraag of de locaties die de gemeente pas recent in beeld heeft, tijdig beschikbaar komen voor de nieuwbouwplannen vanaf 2027. Ik heb het beeld dat u zich, ook richting de gemeente, voldoende inspant voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven van uw corporatie.

De Volmacht heeft een goede financiële positie. Zowel voor de nieuwbouw-opgaven als het onderhoud en de verduurzaming van het relatief oude bezit is voldoende geld beschikbaar. In de meerjarenbegroting 2024 zijn voor het eerst ook scenario's doorgerekend. Ook bij de doorrekening van de verschillende scenario's blijven de financiële ratio's voldoen aan de eisen van Aw/WSW.

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
7 mei 2024

Ons Kenmerk
H705351

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 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
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek op 15 april 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 mei 2024

Ons Kenmerk
H705351