



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1093
Stichting Vidomes
t.a.v. het bestuur
Postbus 390
2600 AJ Delft

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 21 mei 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

21 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.

Ons Kenmerk

H705215

Daarnaast sprak ik op dinsdag 26 maart met u, ██████████.

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. Wel vraag ik uw aandacht voor de afspraak in het kader van de EFG labels.

Overige afspraken

U informeert mij over de termijn waarop u de administratief onjuiste labels EFG op orde brengt en daarnaast welke plannen u heeft om het aantal woningen met een EFG label binnen een VvE te verlagen.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Per 1 april is uw voorzitter van het bestuur na twee termijnen van 4 jaar gestopt. U heeft de gevolgen voor dit besluit tijdig in kaart gebracht en de benodigde maatregelen genomen. U bent voorzitter van het bestuur geworden en hebt samen met de organisatie een profiel voor de nieuwe (tweede) bestuurder opgesteld. Op interim basis heeft u een directeur financiën & bedrijfsvoering aangesteld; vooral ook om u – als nieuwe voorzitter van het bestuur – te ontlasten en uzelf de kans te geven uw werkterrein van meer intern naar meer extern te richten. Zodra de nieuwe bestuurder is gevonden komt de tijdelijke functie van directeur financiën & bedrijfsvoering te vervallen. De tweede bestuurder krijgt deze portefeuille dan in zijn of haar takenpakket. Uw management team blijft hierdoor ongewijzigd.

Ik waardeer het dat u ons pro actief heeft geïnformeerd hierover en stel vast dat u een weloverwogen traject heeft opgezet om te komen tot completering van uw bestuur.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Op uw website zijn een drietal documenten met betrekking tot het onderwerp integriteit opgenomen. Een integriteitscode, proces zakelijke integriteit en protocol ongewenste omgangsvormen. Deze documenten zijn opgesteld in de periode 2016-2019. U heeft aangegeven dat de integriteitscode nog dit jaar wordt geactualiseerd en dat u sinds november 2023 een meldregeling integriteit kent.

De meldregeling vervangt het proces zakelijke integriteit en protocol ongewenste omgangsvormen. Het is aan te bevelen uw website hiermee te actualiseren. U kunt ook nog denken aan een verwijzing naar de wet bescherming klokkenluiders en verwijzing naar het meldpunt integriteit woningcorporaties van de Aw op uw website of in de betreffende documenten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Tijdens ons gesprek op 26 maart heeft u ons nader geïnformeerd over de totstandkoming van uw meerjarenbegroting 2024-2028. In dit stuk heeft u naast de 'harde' projecten voor nieuwbouw en renovatie in de eerste jaren ook een substantieel bedrag aan 'zachte' projecten opgenomen. U wenst hiermee de financiële polsstok van Vidomes goed in beeld te brengen en aangesloten te houden op de totale investeringsopgave zoals u die ziet alsmede de nationale prestatieafspraken. In de periode na 2028 voldoen daardoor de ratio's ICR, LTV en solvabiliteit op enig moment niet meer aan de sector normen. U heeft echter nog voldoende mogelijkheden om de begroting tijdig bij te sturen zodat de financiële continuïteit van Vidomes gewaarborgd is. Ook is het, gezien de substantiële omvang van de "zachte" projecten in uw begroting, te verwachten dat u een deel van uw begroting niet zult realiseren waardoor ratio's beter scoren dan nu gepubliceerd.

Datum
21 mei 2024

Ons Kenmerk
H705215

Omdat u daarnaast door middel van verschillende scenario's ook de bandbreedte van uw prognoses inzichtelijk heeft gemaakt, geeft u dat nog meer inzicht om tijdig uw voorgenomen activiteiten bij te kunnen sturen.

De prestatieafspraken met gemeenten zijn echter vooral gebaseerd op de harde projecten zoals opgenomen in uw meerjarenbegroting, waardoor u naar uw stakeholders toe een realistische opgave heeft gedaan. U bent voornemens de realisatie van uw lokale prestatieafspraken herkenbaar op te nemen in uw jaarverslag.

Wij spraken ook over het aantal woningen met een EFG label; wat u via de dPi2023 aan ons heeft opgegeven. Hieruit blijkt dat Vidomes ultimo 2028 nog substantieel meer woningen met een EFG label heeft (8% - 1.464 stuks) dan het sector gemiddelde (3%). U verklaart dit in eerste instantie uit het feit dat hier veel woningen in zitten die beheerd worden via een VvE (en daardoor lastiger te verduurzamen zijn) en daarnaast dat een aantal woningen administratief een onjuist label bezit. U heeft toegezegd mij nader te informeren over de termijn waarop u de administratief onjuiste labels op orde brengt en daarnaast welke plannen u heeft om het aantal woningen met een EFG label binnen een VvE te verlagen.

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,

██████████

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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Toezichtgesprek 26 maart 2023

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 mei 2024

Ons Kenmerk
H705215