



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1709  
Christelijke Woningstichting De Goede Woning  
t.a.v. het bestuur  
Jan ter Horststraat 5  
7462 AG Rijssen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 7 oktober 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

Geacht bestuur,

**Ons Kenmerk**  
H597829

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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

De Aw ziet dat er de afgelopen jaren positieve ontwikkelingen in de organisatie van De Goede Woning (DGW) hebben plaatsgevonden. Ook spreekt de Aw haar waardering uit voor de manier waarop DGW haar financiële middelen inzet voor de volkshuisvesting in Rijssen-Holten en waar mogelijk ook daar buiten.

### Ontwikkelingen

Tijdens het overleg op 20 september 2022 hebben we met elkaar gesproken over de organisatie van DGW, de volkshuisvestelijke opgaven, de huurders(organisatie) en cybersecurity. Bij dit gesprek was ook ■■■■■■■■■■ van de RvC aanwezig.

U bent recent herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Onder uw leiding is de organisatie professioneler geworden. Een groot aantal beleidsdocumenten is opgesteld of geactualiseerd. De perioderapportages, die voorheen vooral financieel gericht waren, zijn meer integraal gemaakt waarbij de volkshuisvestelijke paragraaf een belangrijk onderdeel is geworden. Het managementinformatiesysteem wordt de komende tijd verder verbeterd opdat maandelijks actuele informatie beschikbaar is.

Per 1 januari 2022 is de omvang van de RvC teruggebracht van 5 naar 4 leden, door het niet invullen van een ontstane vacature. De redenen hiervoor waren onder meer de omvang van de corporatie en het feit dat de RvC tot de huidige bestuurder meer afstand kan bewaren. Daarnaast zijn de informatievoorziening en besluitvormingsprocessen inmiddels goed op orde. Nog dit jaar gaat de RvC de huidige omvang evalueren.

DGW beschikt over ruime financiële middelen. Naast dat deze worden ingezet voor de eigen volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Rijssen-Holten, wordt er ook gekeken naar mogelijkheden buiten het eigen werkgebied. Uit onderzoek in het kader van de Nationale Prestatieafspraken blijkt voor de gemeente Rijssen-Holten een nieuwbouwopgave van 195 sociale huurwoningen tot en met 2030. Hiervan zal DGW globaal de helft voor haar rekening nemen.



## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Gezamenlijk beoordelingskader**

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Datum**  
7 oktober 2022

### **Integraal toezicht**

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

**Ons Kenmerk**  
H597829

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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 vervolgfafspraken, 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 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek bij corporatie