



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1781
Stichting Thuisvester
t.a.v. het bestuur
Postbus 75
4900 AB OOSTERHOUT

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

Datum 26 april 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[redacted]
@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
26 april 2023

Ons Kenmerk
H624467

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

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het gesprek met de bestuurder en [redacted] en het gesprek met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen (RvC) op 1 maart 2023 op kantoor van Thuisvester, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Tijdens ons gesprek hebben we wel afgesproken dat Thuisvester mij op de hoogte houdt van de ontwikkelingen inzake de verdere inbedding van het three lines model. Onderstaand ga ik daar nog kort op in, zo ook op wat andere punten die wij op 1 maart jl. besproken. De onderwerpen worden besproken in de volgorde waarin zij zijn opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

In het kader van relatiemanagement, is in een informele setting gesproken met een afvaardiging van de RvC. Uitgesproken is dat dit van beide zijden als prettig werd ervaren. Verder is aan [redacted] teruggekoppeld dat [redacted] feedback ten aanzien het toezichtsgebied integriteit van de Aw eraan heeft bijgedragen dat de tekst hieromtrent op de website is aangepast, alsmede dat dit onderwerp nader is geëxpliciteerd in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Verder zijn de beide RvC-leden die ik heb gesproken recentelijk herbenoemd. Met betrekking tot deze herbenoeming werd aangegeven dat alvorens daartoe is overgegaan, een 360-graden feedback heeft plaatsgevonden om te bezien of er vanuit de verschillende gelederen voldoende draagvlak voor herbenoeming was. Aangegeven werd dat dit proces als positief is ervaren, omdat daarmee werd bevestigd dat sprake is van draagvlak en dat daarmee wederzijds commitment voor de komende zittingstermijn is uitgesproken. Het is mooi te vernemen dat het herbenoemingsproces op dergelijke (zorgvuldige) wijze is ingericht.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Op basis van de stukken en de gesprekken is het beeld verkregen dat Thuisvester goed inzicht heeft in dat wat nodig is op volkshuisvestelijk terrein in haar werkgebied (lokaal en regionaal), alsmede dat sprake is van een goede relatie met de betreffende stakeholders. Door Thuisvester werd als aandachtspunt nog meegegeven dat de personele bezetting op gemeenteniveau wat matig is, hetgeen mogelijk tot vertraging in het realiseren van projecten kan leiden. Verder is

aangegeven dat men goed op koers is voor wat betreft de uitfasering van de E-, F- en G-labels. Men verwacht dat het bezit binnen twee jaar op gemiddeld een A-label uitkomt. Verder is duidelijk dat Thuisvester duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. Dit is vertaald in het duurzaamheidsbeleid (dat regelmatig wordt geactualiseerd), waarbij gebruik is gemaakt van 'The Natural Step'; een aanpak die zich – aan de hand van 4 spelregels – richt op de ontwikkeling van een samenleving die beter is ingericht voor meer duurzaamheid.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Tijdens ons gesprek is het volkshuisvestelijk belang al aan de orde geweest. Ook de komende jaren ligt het maatschappelijk presteren van corporaties met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Datum
26 april 2023

Ons Kenmerk
H624467

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Tijdens het gesprek met de bestuurder en [REDACTED] is verder stilgestaan bij de risico's voor wat betreft cybersecurity. Uit het besprokene komt naar voren dat Thuisvester op dit front een proactieve houding heeft ten aanzien van het treffen van zowel preventieve- als curatieve maatregelen. De ter zake door Thuisvester opgestelde/ontvangen documenten stelt zij voorts graag ter beschikking aan de Aw, teneinde daaromtrent meer inzicht te kunnen verkrijgen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Ook is met de bestuurder en [REDACTED] stilgestaan bij de ontwikkelingen die binnen Thuisvester hebben plaatsgevonden ten aanzien van de verdere inbedding van het three lines model. Tijdens ons gesprek hebben we afgesproken dat Thuisvester mij op de hoogte houdt van de ontwikkelingen op dit punt.

Rechtmatigheid

Tijdens ons gesprek is vanuit de Aw waardering uitgesproken over de proactieve houding van Thuisvester aangaande casuïstiek waarin mogelijk sprake is van strijdigheid met de vigerende bepalingen bij en krachtens de Woningwet. Indien een dergelijke casus zich namelijk aandient, neemt Thuisvester – alvorens over te gaan tot besluitvorming – contact op met de toezichthouder om de casus te bespreken en samen te bekijken welke (on)mogelijkheden er zijn.

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.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
26 april 2023

Ons Kenmerk
H624467

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 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 – onder meer – gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2022;
- Jaarverslag 2021;
- Managementletter 2021 en 2022;
- Accountantsverslag 2021;
- Meerjarenbegroting 2023 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoekresultaten WSW;
- Meest recente brieven WSW;
- Prestatieafspraken;
- Website Thuisvester.