



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0921  
Woningstichting Sint Joseph Almelo  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 33  
7600 AA Almelo

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

Datum 8 augustus 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
8 augustus 2023

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**  
H657469

### Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op vrijwel alle onderdelen van het beoordelingskader. De financiële continuïteit van Sint Joseph staat onder druk, dit risico wordt echter goed beheerst. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

### Financiële continuïteit

De financiële positie van Sint Joseph is kwetsbaar te noemen ondanks de positieve lijn die de afgelopen jaren te zien is. Het herstelplan uit 2019 wordt voortvarend uitgevoerd en de financiële ratio's voldoen inmiddels vrijwel allemaal aan de normen. Sint Joseph verkoopt bezit om met de opbrengsten het bestaande bezit verhuurbaar te houden wat op langere termijn geen duurzaam verdienmodel is. Er is financieel geen ruimte om meer dan het hoognodige te investeren.

### Volkshuisvestelijk belang

Sint Joseph communiceert duidelijk over haar volkshuisvestelijke ambities. De volkshuisvestelijke opgave in Almelo ligt wat betreft Sint Joseph met name op het gebied van kwaliteit in plaats van kwantiteit. In 2023 gaat Sint Joseph (beperkt) investeren, zo wordt een versnelling van de verduurzaming gepland. Er wordt geprioriteerd welke projecten worden opgestart, de corporatie kan deze keuzes onderbouwen. De volkshuisvestelijke opgave is echter veel groter dan de financiële beperkingen mogelijk maken. Sint Joseph heeft de conclusie getrokken dat zelfstandig voortbestaan, gezien de grote opgave, niet wenselijk is en niet goed is voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo.

### Toekomst Sint Joseph

Te midden van de beperkingen die de financiële situatie met zich meebrengt heeft Sint Joseph een stabiele werkorganisatie opgebouwd. De inrichting van de governance voldoet aan de eisen die het gemeenschappelijk beoordelingskader van de Aw en het WSW stelt.

Sint Joseph is intern en extern transparant geweest over de beperkte houdbaarheid van Sint Joseph als zelfstandige corporatie. De corporatie is al enige tijd bezig met een serieuze zoektocht naar samenwerkingspartners. Zowel De Woonplaats als Reggewoon willen een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke

opgave in Almelo. Met De Woonplaats heeft u een intentieovereenkomst gesloten om medio 2024 te fuseren en daarnaast verwacht u dat in het najaar van 2023 de bijdrage van Reggewoon geformaliseerd gaat worden.

Graag blijf ik met u in gesprek over de voortgang van beide trajecten.

**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**  
8 augustus 2023

**Ons Kenmerk**  
H657469

## 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**  
8 augustus 2023

**Ons Kenmerk**  
H657469

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 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 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Kwartaalrapportages
- Overleg 12 april 2023
- Overleg 8 mei 2023