



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1881  
Stichting Thius  
t.a.v. het bestuur  
J.S. de Jongplein 1  
4001 WG Tiel

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 8 november 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

8 november 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**

H659551

**Conclusie**

Het onderzoek geeft 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. Wel wil ik een toezichtafspraken met u maken over het verbeteren van de interne organisatie en onderzoek naar het verkoopproces van een kantoorpand en ik heb een aandachtspunt voor uw RvC.

Toezichtafspraken

- Draag zorg voor een betere borging van de compliance functie in de eerste en tweede lijn.
- Onderzoek en evalueer het proces en de verkoopwijze van het voormalige pand van SWB
- Informeer mij voor 1 juni 2024 over de stand van zaken rond verbetering van de borging van de compliancefunctie, het voldoen aan de AVG, de verbetering van uw IT omgeving en het functioneren van de afdeling vastgoed.

Aandachtspunt

- De RvC zou verbetering in het onderling functioneren kunnen bereiken door in het benoemingsbeleid van toekomstige RvC leden bestuurlijke ervaring mee te wegen als selectie criterium en in de huidige samenstelling bestuurlijke omgevings sensitiviteit verder door te ontwikkelen.

**Voorgaande beoordelingen**

Het onderzoek over 2022 gaf geen aanleiding tot een nader onderzoek. Ik heb onder andere met u afgesproken om in september 2023 met u, de controlfunctie en de RvC bij te praten over de organisatie(ontwikkeling), de verbetering van de (kern)processen, de projectkalender en het nieuwe ondernemingsplan.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur en rechtmatigheid**

In het toezichtgesprek van 25 september 2023 heb ik samen met mijn collega toezichthouders ██████████ van de Aw en ██████████ van ILT- besturingstoezicht met u gesproken over de organisatieontwikkeling, de verbetering van de (kern)processen, het nieuwe ondernemingsplan en de relatie met de gemeenten in uw werkgebied (voor deze laatste twee onderwerpen zie hierna onder het kopje volkshuisvestelijk belang). U ziet het als uw taak om van

Thius een extern gerichte volkshuisvester te maken die ook investeert in leefbaarheid. Daartoe heeft u de organisatie deels anders ingericht. U heeft ingegrepen bij de afdeling vastgoed en programmanagers voor verduurzaming en nieuwbouw aangetrokken. Om goed op de volkshuisvestelijke opgave te kunnen sturen heeft u data nodig. Deze data zijn niet altijd op orde. U wijst daarbij onder andere op gegevens over de binnenkwaliteit van het bezit en de actualiteit van energie labels. De IT van Thius is hier in uw ogen in onvoldoende mate op ingesteld. U ziet IT als essentieel organisatiemiddel en u investeert hierin via een visie, werkprogramma en bijpassende organisatie. Verder heb ik met u gesproken over de rechtmatigheid van de aankoop van atypisch BOG/MOG vastgoed en de (on)mogelijkheden voor corporaties om financieel bij te dragen aan activiteiten in de samenleving. U bent hierop gewezen door [REDACTED] en heeft hierin zo nodig de afstemming gezocht met de Aw. In het gesprek heb ik u gevraagd de compliance functie in de eerste en tweede lijn van Thius beter te borgen. Desalniettemin zie ik wel de nodige aandachtspunten in de organisatie van Thius. Daarom wil ik voor 1 juni 2024 geïnformeerd worden over de stand van zaken rond het voldoen aan de AVG, de stand van zaken rond de verbetering van uw IT omgeving en het functioneren van de afdeling vastgoed. Daarnaast is er bij de verkoop van het voormalige kantoorpand van stichting SWB waarschijnlijk sprake van het verstrekken van een lening. Het uitvoeren van bancaire activiteiten was al onder de vorige Woningwet een niet toegestane activiteit voor toegelaten instellingen. Dit is in strijd met artikel 45 tweede lid Woningwet juncto artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Ik verzoek u het proces en de verkoopwijze van het voormalige kantoorpand van stichting SWB nader te onderzoeken en de uitkomst hiervan samen met uw RvC te evalueren. Graag word ik geïnformeerd over de uitkomst van het onderzoek en de conclusies die u aan de evaluatie verbindt. Op basis hiervan zal ik een standpunt innemen over mogelijke vervolgstappen.

Naast de harde kant van de organisatieontwikkeling hebben wij vooral met u gesproken over de zachte kant. U geeft aan energie te krijgen van het geven van werkplezier aan mensen. Dit begint bij het goede voorbeeld geven aan de medewerkers van facilitair, communicatie en ICT die rechtstreeks onder u vallen. U geeft aan medewerkers ruimte te geven door vertrouwen te geven als zij nieuwe initiatieven oppakken. Daarnaast heeft u het MT centraal gesteld in de organisatie door uw managers verantwoordelijkheid te geven voor hun afdeling. Gezamenlijk gaat u binnenkort een MT traject doorlopen onder externe begeleiding. Met als doel elkaar nog beter te leren kennen, zoals sterke punten en zwakke punten, om zo de samenwerking in het MT productiever te maken. Medewerkers worden uitgenodigd om met elkaar het gesprek te voeren over thema's. U noemde daarbij specifiek een bijeenkomst over gebiedsontwikkeling. Ook vindt u het belangrijk dat medewerkers kennis hebben van het bezit door bijvoorbeeld naast vastgoedmedewerkers ook verhuurmedewerkers te betrekken bij een oplevering. In november voert u een MTO uit. U verwacht niet dat u er dan al bent. Graag laat ik mij de komende tijd verder informeren over de stand van zaken rond de organisatieontwikkeling.

### **Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

In het toezichtgesprek op 25 september 2023 hebben wij kennis gemaakt met uw RvC en gesproken over de volkshuisvestelijke opgave van de Thius en het functioneren van de RvC. Voor uw RvC is de bouwopgave en de relatie met de gemeente Tiel de grootste uitdaging voor Thius. Onder meer door het doen van gezamenlijke sessies rond het ondernemingsplan, het deelnemen aan overlegtafels, een fietstocht in de omgeving en het sparren met uw bestuurder draagt uw RvC bij en vormt zich een beeld over de volkshuisvestelijke opgave van Thius. Uw RvC heeft nog beperkt contact met de andere corporatie in Tiel en onderzoekt nog hoe zij wil omgaan met de contacten met zorgpartijen. Uw RvC hecht veel belang aan het op orde brengen van de organisatie. Daarom staat de organisatie als een vast agendapunt op de vergaderingen van uw RvC. Bij de zelfevaluatie aan de hand van het model van dynamische oordeelsvorming heeft

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 november 2023

**Ons Kenmerk**  
H659551

uw RvC aandacht besteed aan kracht en tegenkracht. Uw RvC heeft na de fusie bewust gekozen voor een bestuurder met een andere stijl die Thius kan leiden in een periode waarin er een grote volkshuisvestelijke opgave ligt. Uit de in het kader van dit toezichtonderzoek gelezen stukken en de gevoerde gesprekken komt uw RvC over als rationeel en inhoudelijk ingesteld. Thius bevindt zich, door de uitdagingen waar de gemeente Tiel zich voor gesteld ziet, in een lastig bestuurlijk speelveld. Het blijkt lastig om de bijdrage die Tielse corporaties vanuit de nationale prestatieafspraken zouden kunnen leveren aan de oplossing van deze uitdagingen bij de gemeente onder het voetlicht te brengen. Dit vergt ook het nodige van de bestuurlijke sensitiviteit van uw RvC. Uw RvC zou daarin nog verbetering kunnen bereiken door in het benoemingsbeleid van toekomstige RvC leden bestuurlijke ervaring mee te wegen als selectiecriteria en in de huidige samenstelling bestuurlijke omgevings sensitiviteit verder door te ontwikkelen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 november 2023

**Ons Kenmerk**  
H659551

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil daarom de komende tijd meer aandacht voor transparante verantwoording door 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. In dat licht hebben wij in de toezichtgesprekken met u en uw RvC uitvoerig stil gestaan bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave waar Thius zich voor gesteld ziet. Uit deze gesprekken en de bestudeerde onderliggende stukken blijkt dat u onder andere door het nieuwe ondernemingsplan en scenario- en risicoanalyses in de begroting in voldoende mate inzichtelijk heeft gemaakt hoe u het vermogen de komende jaren inzet voor de volkshuisvestelijke doelen. Thius beschikt over een relatief lage schuldpositie en goede operationele kasstroom waaruit de woningverbetering gerealiseerd kan worden. De realiseerbaarheid van nieuwbouw in de afgelopen jaren is goed en ligt boven het sectorgemiddelde. Aandachtspunt is evenwel de realiseerbaarheid van de opgave in de komende jaren.

Eind vorig jaar bent u gevisiteerd. De visitatiecommissie concludeert in haar rapport van 12 november 2022 dat de situatie in de gemeenten in uw werkgebied, de situatie en aanstaande ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, de eenzijdige bevolkingssamenstelling in wijken, huisvesting arbeidsmigranten, de druk op de woningmarkt slechts enkele onderwerpen zijn waar een constructieve samenwerking tussen alle betrokken partijen noodzakelijk is. Ik onderschrijf deze conclusie. Corporaties zijn als door de rijksoverheid toegelaten instellingen op het terrein van de volkshuisvesting bij uitstek de partij om hier samen met gemeenten en andere partijen vanuit de nationale prestatieafspraken een belangrijke bijdrage aan te leveren. Met twee gemeenten in uw werkgebied verloopt de samenwerking goed en heeft u in de afgelopen tijd wederkerige afspraken kunnen maken. Met de gemeente Tiel bent u nog steeds in gesprek. De visitatiecommissie gaf in haar voornoemde rapport aan dat er sprake is van veel misvattingen over de wensen, opvattingen en standpunten van de partners onderling. Dit vormt in meerdere gevallen ook een hindernis om tot de goede gesprekken te komen. De commissie geeft terecht aan dat de gewenste verbetering van de situatie op de woningmarkt een duidelijke regie vraagt van de gemeente en samenwerking van alle betrokken partijen. Ik constateer dat u van uw kant in voldoende mate bewerkstelligt dat er constructieve afspraken met de gemeente Tiel komen. Het is daarbij wel zaak om in het belang van uw huurders niet tegenover elkaar te komen te staan en als woningcorporatie te blijven investeren in uw bestaande voorraad. Het ministerie van BZK heeft de Landelijke Versnellingsstafel in het leven geroepen om te zorgen dat er sneller meer woningen worden gebouwd. In ons gesprek gaf u aan te overwegen om samen met uw collega corporatie in Tiel een beroep op de

Versnellingstafel te doen om de impasse te doorbreken. Graag blijf ik de komende tijd het gesprek met u voeren over de realisatie van de opgave op lokaal en regionaal niveau.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie**

Bij de toezichtgesprekken hebben wij tevens gesproken met [REDACTED]. Volgens [REDACTED] en uw accountant heeft uw controlfunctie een voldoende onafhankelijke positie in de organisatie, inclusief een rechtstreekse lijn naar (de audit commissie van) de Raad van Commissarissen. De [REDACTED] is één dag in de week werkzaam voor Thius. Jaarlijks worden meerdere onafhankelijke audits uitgevoerd in lijn met een door [REDACTED] opgesteld control jaarplan. Dat wordt besproken met auditcommissie en de accountant. [REDACTED] geeft aan dat Thius in de kern een prima organisatie is. Thius staat na de fusie echter aan de vooravond van een grote stap op het gebied van bouwen en onderhoud. Dit vergt volgens [REDACTED] vooral veel inspanning van vastgoed. Daarbij gaat het onder meer om het verbeteren van de professionaliteit bij de aankoop van atypisch vastgoed, breder kijken naar alleen de buitenkant van woningen bij conditiemeting, verwerking van de achterstand in verlopen energie labels en het verbeteren van de werkwijze rond openstaande werkopdrachten. Ook behoefde uw IT omgeving verbetering. Daarnaast heeft [REDACTED] diverse bevindingen geconstateerd ten aanzien van het voldoen aan de AVG en de beperkte rol van de FG. Op deze punten wordt volgens [REDACTED] geacteerd in nauw samenspel met bestuur en RvC. Zoals hiervoor onder het risicogebieden governance – Besturing - Kwaliteit bestuur en rechtmatigheid staat aangegeven zal ik dit blijven monitoren. Gelet op het voorgaande beoordeel ik het risicogebied governance - Organisatie en interne beheersing - controlfunctie als laag.

### **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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 november 2023

**Ons Kenmerk**  
H659551

## 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 november 2023

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.

**Ons Kenmerk**  
H659551

### 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 gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Tertiaalrapportages T1 en T2
- Meest recente verslagen auditcommissie en RvC