



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0151  
Woonstichting 'thuis  
t.a.v. het bestuur  
Kronehoefstraat 83  
5612 HL Eindhoven

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 30 november 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

30 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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het gesprek op 31 mei 2023 met u en ██████████ meegenomen.

**Ons Kenmerk**

H674278

**Conclusie**

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Onderstaand licht ik op een aantal onderdelen mijn beoordeling toe.

**Organisatie**

De managementstijl is de afgelopen jaren veranderd van een directieve naar meer coachende stijl. Uw RvC concludeert dat de door de ██████████ ingeslagen weg van een "lerende organisatie" door de organisatie is omarmd. Deze manier van werken stelt de medewerkers in staat de dienstverlening aan te passen aan een voortdurend veranderende omgeving door scholing, ontwikkeling en stimulering van initiatieven. De investering in de organisatie betaalt zich uit in een hoge medewerkers tevredenheid. Op basis van de uitslagen van gevalideerde en vergelijkbare medewerkers tevredenheidsonderzoeken is 'thuis door onderzoeksbureau Effectory in 2018, 2020 en 2022 uitgeroepen tot beste werkgever van het jaar in de categorie woningcorporaties. Mede hierdoor is 'thuis in staat om relatief makkelijk nieuwe medewerkers aan te trekken. Ook vinden er regelmatig stages plaats vanuit van Fontys Hogeschool. Uw organisatie lijkt hiermee voldoende voorbereid om de opgaven op te kunnen pakken.

**Opgave en financiële haalbaarheid**

De regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is op 9 maart 2023 ondertekend door 21 gemeenten en 13 woningcorporaties, waaronder 'thuis. In de regiodeal zijn voor de periode 2022 t/m 2030 een fors aantal nieuw toe te voegen woningen opgenomen. 'Thuis heeft de ambitie om een stevige bijdrage te leveren aan nieuwbouw. Uit de meest actuele doorrekeningen blijkt de financiële positie het knelpunt om deze ambitie uit te voeren, dit is aan het einde van de prognoseperiode 2023-2027 niet meer toereikend. Op korte termijn bent u niet voornemens om te gaan temporiseren. Tijdens ons overleg gaf u aan dat er regelmatig scenario's worden doorgerekend, waarmee inzicht ontstaat om tijdig bij te gaan sturen. Ik concludeer dat u voldoende beheersingsmaatregelen heeft getroffen om tijdig bij te sturen indien u hier aanleiding toe ziet.



## 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**  
30 november 2023

**Ons Kenmerk**  
H674278

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
- Accountantsverslag 2021
- Managementletter 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek op 31 mei 2023 met de directeur bestuurder en [REDACTED]