



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1479
Talis
t.a.v. het bestuur
Postbus 628
6500 AP Nijmegen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 14 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

14 december 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

H662390

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. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Bestuur, intern toezicht en governance

Op uw uitnodiging heb ik op 16 november met meerdere functionarissen en medewerkers gesprekken gevoerd. Achtereenvolgens heb ik gesproken met ██████████ en u. Door de verschillende gesprekken kreeg ik inzicht in de wijze hoe gedrag en cultuur in de besluitvorming van uw organisatie is ingebed.

Ik nam in alle gesprekken openheid en transparantie van de gespreksleden waar, zowel naar elkaar als richting de Aw. Dit geeft mij het beeld dat er voldoende veiligheid is om (inhoudelijke) standpunten met elkaar te delen. Daarbij is er ook ruimte voor minderheidsstandpunten. Een voorbeeld is het besluit met betrekking tot de huurverhoging per 1 juli 2023. Ieder MT lid zet professionals uit de organisatie in positie zodat zij met elkaar het inhoudelijke gesprek voeren. De MT leden houden hun mening in eerste instantie voor zich. De MT leden worden bijgepraat door de eigen specialisten zodat niemand verrast wordt. Voorts wordt de notitie voorbereid voor bespreking in een MT vergadering. Deze notitie bevat zowel de gedeelde lijn als afwijkende meningen. In de vergadering van het MT worden deze aspecten meegewogen in het besluit. U vertelde mij ook dat u "niet zomaar de mening van het MT naast u neer kunt leggen". Het voorbeeld geeft mij de indruk dat er sprake is van een volwassen organisatie en is een indicator van de georganiseerde kracht en tegenkracht. De RvC is zeer te spreken over de kwaliteit van het MT. ██████████ neemt bewust niet standaard deel aan MT vergaderingen om voldoende onafhankelijk te blijven. De evenwichtigheid in de processen en de rollen van de verschillende gremia komt de volwassenheid van de besluitvorming ten goede. De uitdaging is om dit niveau vast te houden.

In 2023 is één van de bestuurders onverwachts vertrokken. Ik ben over het vertrek van deze bestuurder proactief geïnformeerd. Uit de gesprekken die ik afzonderlijk met [REDACTED] voerde blijkt een gelijk beeld. Dit geeft mij het vertrouwen dat er sprake is van werkende governance. Met u is dit onderwerp reflectief besproken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De RvC heeft na gesprekken met u en het MT besloten om geen interim bestuurder aan te stellen. Met steun van uw RvC en uw MT is hard gewerkt om het gemis van één bestuurder op te vangen. Volgens u hebben de huurders geen negatieve gevolgen van het vertrek gemerkt. Dit is een compliment aan u en de organisatie. Ondertussen is het proces voor de werving van een nieuwe bestuurder gestart. Uit de gesprekken met het MT, de RvC en u blijkt dat eerst het gesprek is gevoerd over de gepaste besturingsvorm (1 of 2 hoofdig bestuur) voor de organisatie. Daarna is het profiel met de input van de verschillende gremia aangepast en is de werving gestart.

Datum
14 december 2023

Ons Kenmerk
H662390

Bedrijfsmodel en volkshuisvestelijk belang

U zet uw consistente lijn ten aanzien van de inzet van uw volkshuisvestelijk vermogen door. Er ligt een grote opgave in Nijmegen en Wijchen. Uw vastgoedplannen zijn ambitieus. Zo blijkt uit uw meerjarenbegroting dat u tot en met 2027 ruim 1400 eenheden (9,2% van het totaal) in de DAEB tak wilt toevoegen. Daarnaast wilt u ook beperkt middenhuur woningen realiseren. U vertelde mij dat de grondposities aanwezig zijn en u er alles aan doet om vertragende aspecten in uw eigen organisatie tot een minimum te beperken. Dat wil niet zeggen dat alles tijdig gerealiseerd kan worden gezien de vertragingen ten aanzien van het afronden van vergunningsaanvragen en netcongestie problematiek.

De huidige omstandigheden waarin u moet bouwen zijn uitdagend. In 2022 heeft u naar aanleiding van de verschillende ontwikkelingen de notitie "bouwen in dure tijden" besproken in het MT en met de RvC. Door vroegtijdig het gesprek met elkaar aan te gaan werkte u aan een lijn onder welke condities een project voortgezet, aangepast of geannuleerd wordt. Het annuleren van een project heeft volkshuisvestelijke impact en daarom vindt u het belangrijk dat het juiste gesprek met elkaar gevoerd is. Deze gesprekken zorgen ervoor dat u een goed onderbouwd besluit kunt nemen en deze ter goedkeuring kunt bespreken met de RvC. Tevens geeft de wijze waarop u met dit onderwerp bent omgegaan een positieve kijk in het gedrag en cultuur van de organisatie.

Ik begreep van u dat de schuldpositie van Talis, sinds uw aantreden, verdubbeld is. U maakt zich ook zorgen over een toekomstig houdbaar bedrijfsmodel. Door middel van periodieke scenarioanalyses monitort u de impact van de actuele ontwikkelingen op de diverse ratio's. Bij een combinatie van scenario's begint de ICR te knellen. In lijn met de opmerking van het WSW geef ik u mee om de scenario analyses in de meerjarenbegroting verder uit te breiden.

Naast het realiseren van nieuwbouw, onderzoekt u ook de mogelijkheden in de bestaande bouw. Het splitsen van grote woningen naar onzelfstandige eenheden acht u geschikt en nuttig om de beschikbaarheid te vergroten. U wilt in de komende jaren maximaal 50% (2000 woningen) van de daarvoor geschikte voorraad inzetten. U kunt hiermee meer woningzoekenden huisvesten, bovendien zijn de investeringen aanzienlijk lager en loopt u niet tegen verschillende belemmeringen bij het realiseren van nieuwbouw aan. In de huidige wet- en regelgeving is het niet mogelijk om voor onzelfstandige eenheden huurtoeslag aan te vragen.

Tenslotte heeft u tijdens het gesprek aangegeven dat u voor de nieuwe meerjarenbegroting 2024-2028 een praatplaat heeft ontwikkeld waaruit de aansluiting blijkt tussen de NPA, de regionale woondeal en uw aandeel. De verantwoording over de realisatie van de prestatieafspraken in uw jaarverslag kan

nog aan waarde winnen door expliciet in te gaan op het wel of niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken en eventuele beperkingen toe te lichten. Daarmee wordt de governance rondom de prestatieafspraken versterkt.

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,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 december 2023

Ons Kenmerk
H662390

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
14 december 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
H662390

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Gesprekken op 16 november met [REDACTED] de bestuurder.