



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1236  
Woonstichting JOOST  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 825  
5280 AV Boxtel

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 6 januari 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

Geacht bestuur,

**Datum**

6 januari 2025

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 gebruikte. Ik sprak met u en [REDACTED] op 25 november 2025. Daarnaast maakte ik kennis met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen (RvC) en [REDACTED]. De informatie uit deze gesprekken is betrokken in het onderzoek.

**Ons Kenmerk**

H705267

**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.

**Governance volkshuisvestelijk belang**

Waar JOOST voorheen de nadruk legde op de verduurzamingsopgave ziet u nu meer kansen en noodzaak om op het gebied van beschikbaarheid stappen te zetten. Dat betekent enerzijds dat JOOST meer inzet op nieuwbouw en anderzijds op het efficiënt gebruik van de bestaande voorraad. In de meerjarenbegroting van 2025 zijn tot en met 2029 617 nieuwe sociale woningen opgenomen, waarmee de totale voorraad met 400 toeneemt.

Onderdeel van de opgave is ook grootschalige sloop nieuwbouw. U bent ervan overtuigd dat dergelijke projecten een positieve impuls voor de wijk en de bewoners zijn, echter beseft u zich terdege dat het vraagt om een zorgvuldige voorbereiding samen met de huidige huurders.

Om het inzicht in de kwaliteit van het bezit verder te verbeteren en vast te leggen wordt een systeem geïmplementeerd met onder andere als doel een betere onderhoudsbegroting op te kunnen stellen. JOOST erkent dat er hierdoor een risico is dat onderhoudsuitgaven in de toekomst hoger uit kunnen vallen dan verwacht.

JOOST heeft een gunstige en stabiele financiële positie. De corporatie is realistischer gaan begroten en dit betekent ook dat de er onvoldoende nieuwbouwprojecten in de begroting waren opgenomen om de ambitieuze prestatieafspraken te behalen. Ten aanzien van de samenwerking met de verschillende gemeenten geeft u aan dat de wederkerigheid aan de kant van gemeente in een aantal gevallen concreter en harder kan. U geeft ook aan dat het begrotingsproces ten behoeve van 2025 soepeler verloopt, waardoor beter in beeld is welke keuzes er gemaakt worden.

### **Organisatie ontwikkeling**

Binnen JOOST is in het afgelopen jaar veel aandacht besteed aan het verbeteren van de interne sturing. U constateerde dat er bij JOOST hard wordt gewerkt vanuit grote bevologenheid, wat een groot goed is, maar waarvan u ook keerzijdes ziet. Door meer structuur en uniformiteit aan te brengen in de organisatieprocessen kan JOOST nog effectiever worden. Onderdeel van de veranderingen die u voorstaat, is daarnaast het lager in de organisatie beleggen van verantwoordelijkheden. De hierboven beschreven organisatieontwikkelingen in combinatie met het herijken van de inhoudelijke koers geeft mij de verwachting dat JOOST in staat is om de uitdagingen in de sector aan te kunnen.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
6 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705267

### **Intern toezicht**

Sinds 2022 is de RvC in de huidige samenstelling werkzaam. De RvC is gevarieerd samengesteld en omschrijft zichzelf als open en transparant. Bij dilemma's en vraagstukken die bij JOOST spelen, zoekt de RvC naar manieren om nieuwe, andere perspectieven aan te reiken. Daarmee kan de corporatie zijn voordeel doen zonder dat er wordt gestuurd vanuit de RvC.

Het rooster van aftreden vertoont weinig spreiding, drie van de vijf leden zijn namelijk op hetzelfde moment aangetreden. Tijdens het gesprek met de Aw gaf de RvC aan dat zij zich bewust is van de nadelen hiervan. Daarom is het besluit genomen dat er op het moment van herbenoemingen een meer gespreid aftredrooster gaat ontstaan.

### **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,



## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

### 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.

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 gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- dVi gegevens 2023

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
6 januari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705267