



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0005
Woningstichting Servatius
t.a.v. het bestuur
Postbus 1150
6201 BD Maastricht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 28 januari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

28 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 gebruikt heb.

Ons Kenmerk

H705302

De Aw sprak met u op 9 januari 2025. Hierbij waren vanuit de Aw aanwezig en .

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven 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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Voorgaande beoordelingen toezichtbrief d.d. 19 mei 2023

Naar aanleiding van mijn verzoek om de nieuwe gezamenlijke visie op besturen en toezicht ontving ik deze op 12 oktober 2023. Tijdens het overleg dat ik met u en de RvC voerde op 25 oktober 2023 spraken wij onder andere over de totstandkoming van deze visie. U geeft aan dat de visie inmiddels meer leeft en de samenwerking tussen bestuur, MT en RvC goed en in een ontspannen sfeer verloopt. Hiermee is voldaan aan de toezichtafpraak.

Governance – Besturing - Kwaliteit bestuur

U zette de afgelopen periode verdere stappen in de organisatieontwikkeling. Binnen de organisatie is een cultuur ontstaan waarin leren en ontwikkelen centraal staan, en medewerkers gestimuleerd worden verantwoordelijkheid te nemen en actief bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de vernieuwde samenwerking binnen het managementteam, waarin leden hun expertise inzetten met een focus op de missie en het belang van Servatius. Tevens werkt u aan coalitiekraft door sterkere verbindingen met netwerkpartners en bewoners te leggen, wat resulteert in bewonersgestuurde initiatieven zoals wijkbijeenkomsten. De positieve resultaten van deze aanpak zijn niet alleen terug te zien in de interne cultuur en de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek, maar ook in een hogere klanttevredenheid en de waardering van samenwerkingspartners, zoals blijkt uit het recente visitatierapport.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

U heeft ambitieuze doelen voor de komende jaren, zoals het volledig verduurzamen van E, F en G-label woningen vóór 2028, het bouwen van ca 350 nieuwe huurwoningen en de renovatie en verduurzaming van ruim 2.150 woningen. Hoewel u streeft naar een realisatiegraad van 100%, is de huidige uitvoering net geen 80%. Om dichterbij de doelstelling te komen, probeert u versnelling in het proces te realiseren. Voor nieuwbouw werkt u samen met vijf andere woningcorporaties in de Bouwstroom Limburg. Een landelijk platform bekijkt of de nieuwbouwwoningen uit de Bouwstroom een keurmerk kunnen krijgen waardoor niet elke gemeente afzonderlijk het product hoeft te toetsen. Ook investeert u in innovatieve bouwmethoden. Dit draagt niet alleen bij aan een lagere CO2-uitstoot, maar verkleint ook de afhankelijkheid van de krappe arbeidsmarkt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 januari 2025

Ons Kenmerk
H705302

Omdat de bevolkingsgroei in Maastricht stabiel is en geen grote uitbreidingen van de woningvoorraad vraagt, ligt de focus op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en het besteden van bovengemiddelde aandacht aan wijken met een lage veerkracht. Dit wordt gecombineerd met een proactieve houding richting samenwerking en solidariteit in de sector. Servatius wil haar middelen zo optimaal mogelijk inzetten maar hanteert tegelijkertijd strengere interne financiële normen en signaleringswaarden dan wettelijk vereist. Deze aanpak biedt volgens u financiële stabiliteit en zekerheid voor uw eigen projecten.

In het kader van solidariteit helpt u andere corporaties door bijvoorbeeld locaties of wijkprojecten over te nemen en overweegt u woningen te ruilen met collega-corporaties waar dat efficiënter werkt. Daarnaast wordt actief samengewerkt met zorgpartijen en regionale partners om woonzorgzones te ontwikkelen en ontmoeting in wijken te stimuleren. De combinatie van financiële discipline en solidariteit stelt u in staat om niet alleen uw lokale verantwoordelijkheid na te komen, maar ook een bijdrage te leveren aan de bredere volkshuisvestelijke opgaven in de regio. Ik spreek mijn waardering uit voor de wijze waarop u invulling geeft aan het volkshuisvestelijk belang.

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,



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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
28 januari 2025

Ons Kenmerk
H705302

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 vervolgspraken, 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
- Accountantsverslag 2023
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Managementletter 2024
- Gesprek bestuur d.d. 9 januari 2025