



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Alleen per e-mail verzonden

Datum 8 mei 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte [REDACTED],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het [Gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 10 april 2025 voerde ik samen met mijn collega [REDACTED] een toezichtgesprek met u en [REDACTED]. Wij bespraken onder andere de werving van uw opvolger, de lokale en regionale opgave en uw inspanningen om deze opgave gezamenlijk met andere corporaties in de regio op te pakken. Ik heb het gesprek ervaren als open en transparant.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 30 november 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies

TOELICHTING

Kwaliteit bestuur

U gaf in ons gesprek aan dat u dit jaar met pensioen gaat. De werving voor een opvolger is gestart. De prognose is dat de nieuwe bestuurder aan het eind van dit jaar kan starten. De verwachting is dat er geen grote koerswijziging zal plaatsvinden, jaarlijks vindt er een strategische herijking plaats met de stakeholders. Deze transparante manier van werken waarbij de stakeholders uitgenodigd worden om mee te denken over de koers wordt door de RvC omarmd en werd ook positief gewaardeerd in het recente visitatierapport.

Volkshuisvestelijk belang

We hebben gesproken over de regionale samenwerking in de regio Eindhoven. In de Metropool Regio Eindhoven (MRE) ervaart u een goede samenwerking met de dertien corporaties die daar actief zijn. Tevens is een bouwstroom gestart onder de naam Woonst, waar 'thuis inmiddels al circa 600 woningen van heeft afgenomen. De bouwstroom leidt tot lagere stichtingskosten door te werken met conceptuele bouw. Er kunnen wel een aantal knelpunten ontstaan in het realiseren

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

Datum
8 mei 2025

Ons Kenmerk
H775933

van de ambities. Als belangrijkste noemt u hoge grondprijzen, bezwaarmakers, flora en fauna en netcongestie.

U ziet goede mogelijkheden om met behulp van het product Verkoop onder Voorwaarden (VOV) de sociale voorraad te vergroten. Daarbij is uw zorg wel dat op termijn de solvabiliteitsratio gaat knellen door de waardering op de balans. Anders dan de voorschriften door de Raad voor de Jaarverslaggeving bent u van mening dat het terugkooprecht niet op de balans gewaardeerd zou moeten worden. We hebben besproken dat u hierover het beste afstemming met uw accountant kunt zoeken.

In het kader van de regionale samenwerking is de gezamenlijke financiële positie van de dertien corporaties in beeld gebracht. Op dat moment was het beeld, dat als de opgave volledig wordt opgepakt, de financiële positie na 10 jaar ontoereikend wordt. Er is echter een discrepantie tussen de opgave die de corporaties in de MRE zien en de aantallen die in de nieuwe NPA van december 2024 zijn opgenomen. De NPA aantallen zijn fors lager. Hierdoor zou, volgens u, ten onrechte het beeld kunnen ontstaan dat de corporaties in de MRE gezamenlijk een overschot aan financiële middelen hebben. Dit is volgens de corporaties zelf niet aan de orde, zij zijn van mening dat alle middelen nodig zijn voor de regionale opgave. Eerder in 2024 is de Beethovendeal met het Rijk gesloten, dit leidde juist tot hogere aantallen dan in de oorspronkelijke woondeal waren opgenomen. Ik concludeer uit mijn onderzoek dat uw governance rondom het volkshuisvestelijk belang op orde is en 'thuis een positieve bijdrage levert in de regionale samenwerking.

Inmiddels is ten tijde van het schrijven van deze brief bekend gemaakt dat het kabinet voornemens is de huurprijs ontwikkeling voor twee jaren te bevriezen in combinatie met een beperkte compensatie. De gevolgen daarvan voor 'thuis zijn nog niet doorgerekend en zijn ook niet meegenomen bij dit onderzoek en deze brief. Het beeld wordt op een later moment in kaart gebracht.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,


senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
8 mei 2025

Ons Kenmerk
H775933

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- Jaarverslag 2023
- dPi gegevens 2024
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten van het WSW
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
8 mei 2025

Ons Kenmerk
H775933