Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0921
Woningstichting Sint Joseph Almelo
t.a.v. het bestuur
Postbus 33
7600 AA Almelo

Alleen per e-mail verzonden

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

Contactpersoon
[redacted]@ilent.nl

Datum
16 mei 2025

Ons Kenmerk
H775931

Datum 16 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 14 april 2025 had ik samen met mijn collega [redacted] een toezichtgesprek met u, [redacted]. Wij bespraken recente ontwikkelingen bij Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna: Sint Joseph), waaronder de financiële continuïteit en de volkshuisvestelijke opgave. 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. Sint Joseph heeft de volkshuisvestelijke opgave goed in beeld en kan hier, met ruimere financiële mogelijkheden, steeds meer uitvoering aan geven.

In de periode tussen ons gesprek en het schrijven van deze brief werd bekend dat het kabinet voornemens is de huurprijs ontwikkeling voor twee jaren te bevriezen, in combinatie met een gedeeltelijke compensatie. De gevolgen daarvan voor Sint Joseph zijn niet meegenomen bij dit onderzoek en deze brief. Het beeld wordt op een later moment in kaart gebracht. Via het reguliere toezicht zal ik de consequenties van dit kabinetsvoornemen voor Sint Joseph volgen.

Vorige beoordeling
In de vorige toezichtbrief van 29 mei 2024 werd aan het onderdeel Financiële continuïteit het risico 'midden' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies. U heeft de Aw tussentijds geïnformeerd over relevante ontwikkelingen.

Hieronder vindt u een toelichting op een aantal onderdelen.

TOELICHTING

Financiële continuïteit
Sint Joseph heeft afgelopen jaren geworsteld met een financieel kwetsbare positie. Deze kwetsbaarheid zorgde ervoor dat uw corporatie zeer beperkt de

investeringen kon doen die zij vanuit de volkshuisvestelijke rol nodig acht. Sinds 2024 heeft Sint Joseph meer ruimte om geborgd te lenen, waarmee investeringen in bestaand bezit geïntensiveerd konden worden. Daarnaast heeft een aantal collega corporaties Sint Joseph steun aangeboden in de vorm van het overnemen van projecten. Dit biedt de nodige financiële ruimte. In combinatie met een solide financiële sturing vanuit Sint Joseph komt de Aw tot de conclusie dat een verlaging van het risico 'midden' naar 'laag' op zijn plaats is.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
16 mei 2025

Ons Kenmerk
H775931

Governance volkshuisvestelijk belang
Sint Joseph constateert dat de volkshuisvestelijke opgave voornamelijk kwalitatief is. De benodigde investeringen concentreren zich op het op peil brengen van het bestaand bezit. In de prestatieafspraken met de gemeente Almelo wordt uitgegaan van een gelijkblijvende hoeveelheid sociale huurwoningen. Op de langere termijn ziet Sint Joseph echter wel een vraagstuk ontstaan ten aanzien van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Almelo. U typeert de samenwerking met de gemeente Almelo als positief. Het is bijvoorbeeld recentelijk mogelijk gemaakt om nieuwbouw te starten voorafgaand aan sloop. Dat maakt transformatie makkelijker te organiseren.

Sint Joseph heeft zich in de afgelopen jaren kwetsbaar opgesteld door transparant te zijn over het feit dat de volkshuisvestelijke opgave de financiële mogelijkheden te boven gingen. Gedurende 2024 is de onderlinge solidariteit in de regio op gang gekomen. Inmiddels zijn er concrete afspraken met Reggewoon en De Woonplaats gemaakt, waardoor er 111 woningen extra gerenoveerd kunnen worden en 157 woningen aan de sociale voorraad kunnen worden toegevoegd. Het is goed om te zien dat een lange zoektocht naar steun uiteindelijk uitmondt in regionale solidariteit.

Bestuur en organisatie
U heeft aangegeven in december 2025 afscheid te gaan nemen van Sint Joseph als bestuurder. Het moment past volgens u en het MT goed bij de veranderende rol van de corporatie. Sint Joseph gaat -na een periode van financiële onzekerheid- nu een nieuwe fase in doordat zij een aanzienlijk aantal projecten daadwerkelijk gaat uitvoeren. U geeft aan dat dit veel positieve energie geeft in de organisatie. Afgelopen jaren is er geïnvesteerd in de kennis en vaardigheden van de medewerkers, waardoor u ervan overtuigd bent dat de organisatie goed is toegerust op de intensivering van activiteiten.

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

Bijlage toezichtbrief

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
16 mei 2025

Ons Kenmerk
H775931

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 toezichtafspraak 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:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven van het WSW
- dVi gegevens 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.