Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1413
Stichting Reggewoon
t.a.v. het bestuur
Postbus 325
7440 AH Nijverdal

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]

Datum 18 juni 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 juni 2025

Ons Kenmerk
H775935

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 4 juni 2025 had ik samen met mijn collega [redacted] een goed en open gesprek met u en [redacted]. Daarnaast zijn later in het gesprek de overige MT leden aangesloten om kennis te maken. Wij spraken onder andere over uw start als bestuurder bij Reggewoon. Tevens spraken we over de volkshuisvestelijke opgave voor Reggewoon zelf en de collegiale ondersteuning aan St Joseph. Verderop in deze brief worden deze onderwerpen beschreven.

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 8 juli 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting ‘laag’ toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

Organisatie
Per 1 januari 2025 bent u gestart als nieuwe bestuurder. Uit individuele gesprekken met alle medewerkers en gesprekken met stakeholders heeft u beelden opgehaald voor uw eerste 100 dagen analyse. Hieruit blijkt dat Reggewoon dicht bij de huurders staat en de collega's in de organisatie een fijne samenwerking met elkaar ervaren. Er was aanleiding voor een nieuw koersplan en daar wordt momenteel aan gewerkt. Er zal ook een woningmarktonderzoek plaatsvinden. De verwachte uitkomst is dat meer bouwen noodzakelijk is, de wachtlijsten lopen immers op. De focus in het nieuwe koersplan zal dan verschuiven van verduurzaming van huidig bezit naar het bouwen van nieuwe woningen. Naast het koersplan wordt er ook prioriteit gegeven aan het verbeteren van de meerjarenonderhoudsbegroting. Daarmee volgt u een aanbeveling van de accountant op. Daarbij is ook aandacht voor de integraliteit van werken tussen de verschillende afdelingen binnen Reggewoon. Mijn beeld is dat Reggewoon een stabiele organisatie is, die goed in staat is om haar opgaven op te pakken.

Volkshuisvestelijk belang
Afgelopen jaren heeft Reggewoon veel tijd en energie gestoken in het zoeken naar een mogelijkheid voor ondersteuning aan collega corporatie St. Joseph in Almelo. Hier is nu een praktische vorm voor gekozen. Er zijn 111 woningen door Reggewoon aangekocht van St. Joseph en deze gaan door Reggewoon verduurzaamd worden. Vervolgens worden ze weer terug verkocht aan St. Joseph.

In de gemeente Hellendoorn zijn afgelopen jaren geen woningen gebouwd. Momenteel zijn er plannen voor 1.000 nieuwe woningen, waarvan 1/3 sociaal. U geeft aan dat u stikstofproblematiek als grootste risico ziet om deze nieuwbouw te realiseren, gezien de ligging nabij Natura2000 gebieden.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 juni 2025

Ons Kenmerk
H775935

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
18 juni 2025

Ons Kenmerk
H775935

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 2024
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten 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.