



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1792
Stichting Thús Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 41
9100 AA Dokkum

Alleen per e-mail verzonden

Datum 22 oktober 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

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 29 september 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een gesprek met u en [REDACTED]. Wij spraken onder andere over uw organisatie en over het volkshuisvestelijk belang; ook in relatie tot de financiële continuïteit van Stichting Thús Wonen. Verderop in deze brief licht ik dit toe.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 29 juli 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken.

Organisatie

We hebben met elkaar gesproken over de ontwikkelingen in de organisatie van Thús Wonen. De door u in 2023 gestarte transitie van de organisatie van 'betrouwbaar en gedegen' naar 'betrouwbaar en dynamischer' is nog in volle gang. Het eind vorig jaar uitgebrachte Strategisch Perspectief (ondernemingsplan) ondersteunt deze ontwikkeling. U gaf in het gesprek aan dat dit veel tijd vraagt van u en uw MT. Binnenkort onderzoekt u samen met uw MT structurele mogelijkheden voor taakverlichting van u en het MT. Gedacht wordt aan het anders positioneren van de beleidsrollen door een duidelijker onderscheid aan te brengen tussen een strategische adviesrol en de tactische beleidsrollen waarbij de strategierol mogelijk als staf gepositioneerd wordt.

De veranderingen in de organisatie worden volgens u goed opgepakt door de medewerkers. U geeft aan ook een positieve dynamiek in de organisatie te ervaren, maar her en der is er ook weerstand op ingezette veranderingen. Eigenaarschap wordt steeds belangrijker en beter ingevuld. Door het eind 2024 gehouden medewerkersonderzoek heeft u een goed beeld gekregen wat er leeft binnen de organisatie en wat nog aandacht vraagt. In goede afstemming met de

Ons Kenmerk
H775938

OR wordt door het MT aan de aandachtspunten gewerkt. Op dit moment wordt overwogen om ook externe ondersteuning in te schakelen.

Volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit

U heeft voor 2025 met beide gemeenten (Dantumadiel en Noordoost-Friesland) waar Thús Wonen actief is prestatieafspraken gemaakt. Hierin staan concrete afspraken over onder meer nieuwbouw, onderhoud en woningverbetering. De Aw verwacht dat corporaties in de meerjarenbegroting een vertaalslag maken van de gemaakte prestatieafspraken naar de concrete bijdrage van de corporaties over meerdere jaren. We hebben met elkaar de verschillen besproken tussen de prestatieafspraken en wat hierover door Thús Wonen in de meerjarenbegroting 2025 is opgenomen. Voor deze verschillen heeft u verklaringen gegeven. Voor volgend jaar verwacht ik een duidelijke relatie tussen de prestatieafspraken en de meerjarenbegroting.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775938

In de toezichtbrief van vorig jaar heb ik aandacht gevraagd voor het in het jaarverslag achteraf expliciet verantwoording afleggen over de al dan niet gerealiseerde plannen en verklarende factoren daarbij. Ik spreek mijn waardering uit dat u dit in het jaarverslag 2024 hebt gedaan.

Realistisch begroten van de nieuwbouwprojecten is een aandachtspunt voor Thús Wonen. Zo zouden in de eerste drie begrotingsjaren enkel zekere projecten moeten worden opgenomen. Dat is volgens de dPi2024 bij Thús Wonen niet het geval doordat er, naast logische projecten in de realisatiefase, ook projecten in de initiatiefase en zelfs verkennende fase zijn opgenomen. U bent zich dit bewust en verklaart dit onder meer doordat er binnen Thús Wonen met verschillende begrippen door elkaar wordt gewerkt: 'start bouw' en 'datum oplevering'. U investeert in nieuwe medewerkers om de processen beter op elkaar te laten aansluiten. Zo zijn een [REDACTED] en een [REDACTED] aangenomen en is [REDACTED] aan het functiehuis toegevoegd. U heeft aangegeven dat voor begrotingsjaar 2026 meer realistische plannen zullen worden opgenomen. Ik zal volgend jaar beoordelen of hier invulling aan is gegeven.

Thús Wonen heeft een ruime financiële positie. Zo blijven de financiële ratio's de komende 5 jaren zowel in de basisbegroting als bij de doorrekening van scenario's aan de normen van Aw/WSW voldoen. Ik vind het positief dat u verder kijkt dan alleen het werkgebied van en de opgaven voor Thús Wonen. Zo zijn in 2024 de eerste stappen gezet om te kijken hoe binnen de Vereniging van Friese Woningcorporaties invulling kan worden gegeven aan het solidariteitsbeginsel. Ik daag u uit om hierin een voortrekkersrol te vervullen en zal de ontwikkeling met belangstelling blijven volgen.

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,

[REDACTED]
senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

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:

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

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
22 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775938